



Ю.В. Пластинина

ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное электронное текстовое издание

Научный редактор: доц. канд. экон. наук А.В. Румянцева

Подготовлено кафедрой экономики природопользования

Учебное пособие по курсу «Экологическая оценка недвижимости» для студентов всех форм обучения направления 080200.62 Менеджмент профилей «Экологический менеджмент» и «Бизнес и менеджмент в нефтегазохимическом комплексе» содержит основные понятия экономики недвижимости, методологию оценочной деятельности, поясняет причины и систему учета экологического фактора в международной, европейской и российской практике оценки недвижимости

Екатеринбург

2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
ВВЕДЕНИЕ	4
1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ	7
1.1. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости	7
1.1.1. Основные понятия недвижимости	7
1.1.2. Признаки объектов недвижимости	9
1.2. Классификация объектов недвижимости	11
1.2.1. Укрупненная классификация объектов недвижимости	11
1.2.2. Классификация объектов недвижимости на различных рынках	15
1.2.3. Основные фонды и их классификация	17
1.3. Сущность объектов недвижимости	19
1.4. Правовая база сферы недвижимости	21
2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	25
2.1. Рынок недвижимости как категория рынка	25
2.1.1. Недвижимость как объект инвестиций	25
2.1.2. Недвижимость как товар	26
2.1.3. Недвижимость как услуга	27
2.2. Особенности и закономерности рынка недвижимости	28
2.2.1. Понятие. Сегменты	28
2.2.2. Функции рынка недвижимости	29
2.2.3. Характеристики рынка недвижимости	31
2.3. Структура рынка недвижимости	33
2.3.1. Субъектами рынка недвижимости являются:	33
2.3.2. Процессы функционирования рынка	35
2.3.3. Инфраструктура рынка недвижимости	36
3. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ	39
3.1. Общие направления развития предпринимательской деятельности в сфере недвижимости	39
3.2. Особенности рынка недвижимости с точки зрения целесообразности предпринимательской деятельности	39
3.3. Субъекты предпринимательской деятельности в сфере недвижимости	40
3.3.1. Субъекты первичного рынка недвижимости	42
3.3.2. Субъекты вторичного рынка недвижимости	44
4. ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	53
4.1. Базовые сведения по оценочной деятельности	53
4.1.1. Понятие стоимости объектов недвижимости	53
4.1.2. Основные принципы оценки недвижимости	54
4.1.3. Правовая база оценки	55
4.2. Технология проведения оценки объектов недвижимости	56
4.3. Определение стоимости объекта недвижимости с использованием оценочных подходов	59
4.3.1. Сравнительный (рыночный) подход (СП)	59
4.3.2. Затратный подход (ЗП)	69
4.3.3. Доходный подход (ДП)	82
4.3.4. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости	89
5. ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ	91
5.1. Международный опыт в области экологической оценки недвижимости	91
5.1.1. Природные факторы в классической и неоклассической школах экономики	91
5.1.2. Закон о Суперфонде	93

5.2. Экологические факторы	97
5.2.1. Экологический фактор: определение, классификация.....	97
5.2.2. Механизм и масштаб влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.....	104
5.3. Учет экологического фактора в современных западных методиках и стандартах оценки	107
5.3.1. Американская практика оценки	108
5.3.2. Международные стандарты оценки (МСО, 1–4)	109
5.3.3. Европейские стандарты оценки (ЕСО)	110
5.4. Общие принципы учета экологического фактора в Российской Федерации.....	113
5.4.1. Сходство и различие подходов к оценке ущерба в зарубежной и российской практике	113
5.4.2. Общие правовые и экономические принципы возмещения вреда и ущерба, установленные в отечественном законодательстве.....	116
5.5. Стоимостные характеристики экологических факторов в оценочной практике РФ ...	121
5.5.1. Учет экологических факторов при использовании различных оценочных подходов	121
5.5.2. Влияние экологического фактора на эффективность использования недвижимости	127
5.6. Перспективы учета экологической составляющей в оценке недвижимости в РФ (использование гедонистического метода на практике)	129
5.6.1. Оценка ресурсов окружающей среды	129
5.6.2. Применение оценки ресурсов окружающей среды	130
5.6.3. Теоретические подходы к оценке экологического ущерба	131
5.6.4. Использование гедонистического метода при экологической оценке недвижимости	132
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	144

ВВЕДЕНИЕ

Данное учебное пособие содержит теоретический материал для изучения дисциплины «Экологическая оценка недвижимости». Поскольку изучение экологической оценки недвижимости малоэффективно без знания теории экономики недвижимости, пособие дополнено необходимыми базовыми сведениями по этой общепрофессиональной экономической дисциплине. Для успешного освоения материалов курса необходимо также предварительное знакомство с основами таких дисциплин, как экономическая теория, экономика предприятия, предпринимательство, экология и экономика природопользования.

Пособие предполагает изучение теории функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, а также изучение методов оценки недвижимости, в том числе с учетом влияния факторов среды на ее стоимость. Внимание уделяется также оценке экологического вреда, наносимого объектам недвижимости хозяйственной деятельностью предприятия, и методам его возмещения.

Цель курса. Цели дисциплины заключаются в следующем:

- ознакомление с базовыми понятиями экономики недвижимости;
- ознакомление с основами стоимостной оценки недвижимости, в том числе с учетом факторов окружающей среды;
- изучение основ оценки экологического вреда, наносимого объектам недвижимости, способов и принципов его возмещения при операциях с недвижимостью.

Предмет курса: экономическая, организационная и правовая система взаимоотношения в сфере недвижимого имущества, основанная на действующих законодательных и нормативных актах.

Задачи дисциплины:

- показать сущность и основные признаки недвижимости;
- сформулировать понятийный аппарат, составляющий основу рынка недвижимости;
- раскрыть основные характеристики и классификацию объектов недвижимости;
- изложить подходы и методы оценки недвижимости с учетом экологических факторов;
- раскрыть сущность сделок с недвижимостью, их оформление.

Объект изучения: рынок недвижимости, в т. ч. объекты недвижимости, его виды и сегменты в части практической реализации оценочной и предпринимательской деятельности в рамках существующего правового пространства РФ.

История. Деление имущества на движимое и недвижимое берет свое начало со времен римской империи. Его понятие изначально предполагало некую имущественную базу, без которой невозможное существование развитой цивилизации. Значение термина мало изменялось с течением времени и в разных государствах. Рассмотрим для примера несколько трактовок понятия недвижимости.

«Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней».

«...Имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют».

«Недвижимость, недвижимое имущество – реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле».

«Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».

Как видно, все они схожи и в своей основе имеют одно и то же значение (независимо от момента истории) – земля и все то, что неотрывно с ней связано.

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

В советском гражданском праве (ГК РСФСР – ст. 21, 1922 г.) было установлено, что в связи с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено.

В процессе проведения экономических реформ в России с 1994 года вновь введено деление имущества на движимое и недвижимое.

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости

1.1.1. Основные понятия недвижимости

Понятие «недвижимость» неотделимо от понятия «имущество».

Имущество – совокупность имущественных, т. е. подлежащих денежной оценке, юридических отношений, в которых находится данное лицо (физическое или юридическое).

С 1994 г., согласно ст. 130 ГК РФ [1], «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» (таблица 1.1). Таким образом, в понятие недвижимости включаются не только земельная собственность, но и материальное имущество, прикрепленное к данному участку земли. Например, железные дороги и автотрассы.

Закон относит к недвижимости также «подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т. д.)» (табл. 1.1). Юридическое признание данного имущества в качестве недвижимого (хотя по своей физической сути оно является движимым), обусловлено тем, что оно является дорогостоящим и требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

Кроме названного, ГК РФ относит к недвижимости и более сложный вид имущества. Так, согласно ст. 132 ГК РФ, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью» (табл. 1.1). Следует отметить, что оборудование, находящееся в зданиях и сооружениях

(электрооборудование, водопровод, лифты и пр.), относится к движимому имуществу. Но в то же время оно является неотъемлемой частью определенного бизнеса, «привязанного» к зданию.

Учитывая вышеизложенное, можно резюмировать, что **под объектом недвижимости** понимают земельную и материальную собственность, зарегистрированную в соответствии с действующим законодательством порядке [2].

Таблица 1.1

Объекты недвижимого имущества

Отдельные объекты	Сложные объекты
Земельные участки	Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: <ul style="list-style-type: none"> – земельные участки; – здания и сооружения; – инвентарь и оборудование; – сырье и продукцию; – требования и долги; – права на обозначения,
Участки недр	
Все, что прочно связано с землей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – леса; – многолетние насаждения; – здания; – сооружения 	
Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: <ul style="list-style-type: none"> – воздушные и морские суда; – суда внутреннего плавания; – космические объекты; – иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону 	
	индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; <ul style="list-style-type: none"> – нематериальные активы; – информацию; – другие исключительные права

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Регистрация. Объекты недвижимости и сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации.

Недвижимость в любом общественном устройстве является объектом экономических и государственных интересов, и поэтому для этой категории имущества введена обязательность государственной регистрации прав собственности на него, которая позволяет регистрировать объект и субъект права, ибо связь между объектом недвижимости и субъектом прав на него невидима, а передача недвижимости путем физического перемещения невозможна.

Права собственности на объект недвижимости должны быть документально оформлены. Существуют различные основания для возникновения прав собственности: покупка, наследование, дарение, физическое владение в течение определенного законом срока и т. д.

Причисление воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов к недвижимым вещам произошло, в том числе, из-за необходимости государственной регистрации. Здесь принимается во внимание принцип государственной регистрации как механизм учета крупных единичных дорогостоящих объектов.

1.1.2. Признаки объектов недвижимости

Имея в качестве составной части земельный участок, все искусственные постройки (объекты недвижимости) обладают **родовыми** признаками, которые позволяют отличить их от движимых объектов.

✓ **Стационарность, неподвижность.** Признак характеризуется прочной физической связью ОН с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

✓ **Материальность.** Недвижимость всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики ОН включают, например, данные о его размерах и форме, неудобствах и

опасностях, об ОС, о подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и почвенном слое, ландшафте и пр.

Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости, но стоимость может быть определена не только полезностью, но и спросом и предложением.

✓ **Долговечность** недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

Кроме основных родовых признаков недвижимости, можно выделить и **частные** признаки, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости.

✓ **Разнородность, уникальность и неповторимость объекта недвижимости.** Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, о двух одинаковых участках, о двух одинаковых строениях, т. к. у них будут обязательно различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света.

✓ **Повышенная экономическая ценность.** Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного использования и не потребляется в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии.

✓ Объект недвижимости всегда имеет свое **функциональное назначение.** Оно может быть производственным и непроизводственным. При производственном назначении объект недвижимости прямо или косвенно участвует в создании продукции, выполнении работ, оказании услуг. При непроизводственном – обеспечивает условия для проживания и обслуживания людей.

✓ **Объект долгосрочного инвестирования.** Денежные вложения в объекты недвижимости представляют собой затраты с достаточно высоким сроком окупаемости. Но при этом недвижимость является одним из немногих

товаров, стоимость которых не только практически всегда стабильна, но и имеет тенденцию к постепенному росту с течением времени.

✓ **Некоторые виды недвижимости могут переходить в движимое имущество.** Так, например, леса и многолетние насаждения по определению относятся к недвижимости, а заготовленный лес – это уже движимое имущество.

1.2. Классификация объектов недвижимости

Вначале отмечу, что одной из основных задач развития и становления рынка недвижимости в нашей стране на сегодняшний момент является разработка Единого классификатора недвижимости, которого пока не существует.

1.2.1. Укрупненная классификация объектов недвижимости

По происхождению объекты недвижимости имеют два основных физических статуса – естественные и искусственные.

Естественные объекты, природные, «**недвижимость по природе**» – земельные участки и участки недр.

Земельный участок – ограниченная и непереключаемая часть поверхности земли, имеющая замкнутые границы и привязку местоположения к юридически заданной системе координат с адресными ориентирами.

Земельные участки в зависимости от наборов их характерных признаков делят на две группы:

1) «**свободные земельные участки**», т. е. земельные участки, свободные от строений (зданий и сооружений), коммуникаций и многолетних насаждений, в том числе с недрами под земной поверхностью, с обособленными водоемами и лесами на поверхности. Эти участки предназначены для застройки или производства (воспроизводства) пищевых, энергетических, водных ресурсов и полезных ископаемых;

2) «земля с улучшениями», т. е. земельные участки с многолетними насаждениями, коммуникациями, зданиями или (и) сооружениями всевозможного назначения.

Согласно земельному законодательству, земли РФ по функционально-экономическому назначению подразделяются на семь категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения (на рынке недвижимости имеют особый правовой статус). Перевод этой категории в другие совершается только по решению субъекта Федерации;

- земли городов и населенных пунктов (около 4 % территории страны). Эта категория земель обеспечивает 86 % поступлений в бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами;

- земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения;

- земли ООПТ. Охраняются особым законодательством (ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»). Вести хозяйственную деятельность на них не разрешено или она ограничена;

- земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них (Лесной кодекс РФ);

- земли водного фонда – водоемы, ледники, болота (кроме тундры и лесотундры). Правовой режим определен Водным Кодексом РФ;

- земли запаса – служат резервом и выделяются для различных целей.

Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательства и перевода из категории в категорию осуществляется в связи с законами РФ и субъектов РФ.

При продаже земельного участка необходимо также определять и судьбу связанных с ним других объектов недвижимости, ибо, когда продается лишь земельный участок, то к покупателю переходит только право собственности на землю, а продавец сохраняет права на принадлежащие ему здания, сооружения и иные объекты и право пользоваться той частью земельного участка, которая

занята этим объектом недвижимости и необходима для ее использования на условиях, определенных договором продажи.

Недра – часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, простирающаяся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Основные сведения об участках недр обычно представлены в Государственном кадастре месторождений и в государственном балансе запасов полезных ископаемых.

Искусственные объекты, постройки, «недвижимость по закону» – строения (здания и сооружения), инженерные коммуникации, насаждения, т. е. те объекты недвижимости, которые возведены или преобразованы руками человека.

Применительно к искусственной недвижимости возможно несколько классификационных подходов: по назначению, по готовности к использованию, по масштабу и др. (рис. 1.1) [2].

По назначению и масштабу недвижимость делится на:

1) **жилую**: малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей), кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

2) **коммерческую**: офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

3) **общественные (специальные) здания и сооружения**:

– лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т. д.);

– учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т. д.);

– культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т. д.);

– специальные здания и сооружения: административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т. д.;

4) **инженерные сооружения** – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т. д.

По готовности к использованию искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относится к незаконченным объектам строительства (незавершенное строительство).

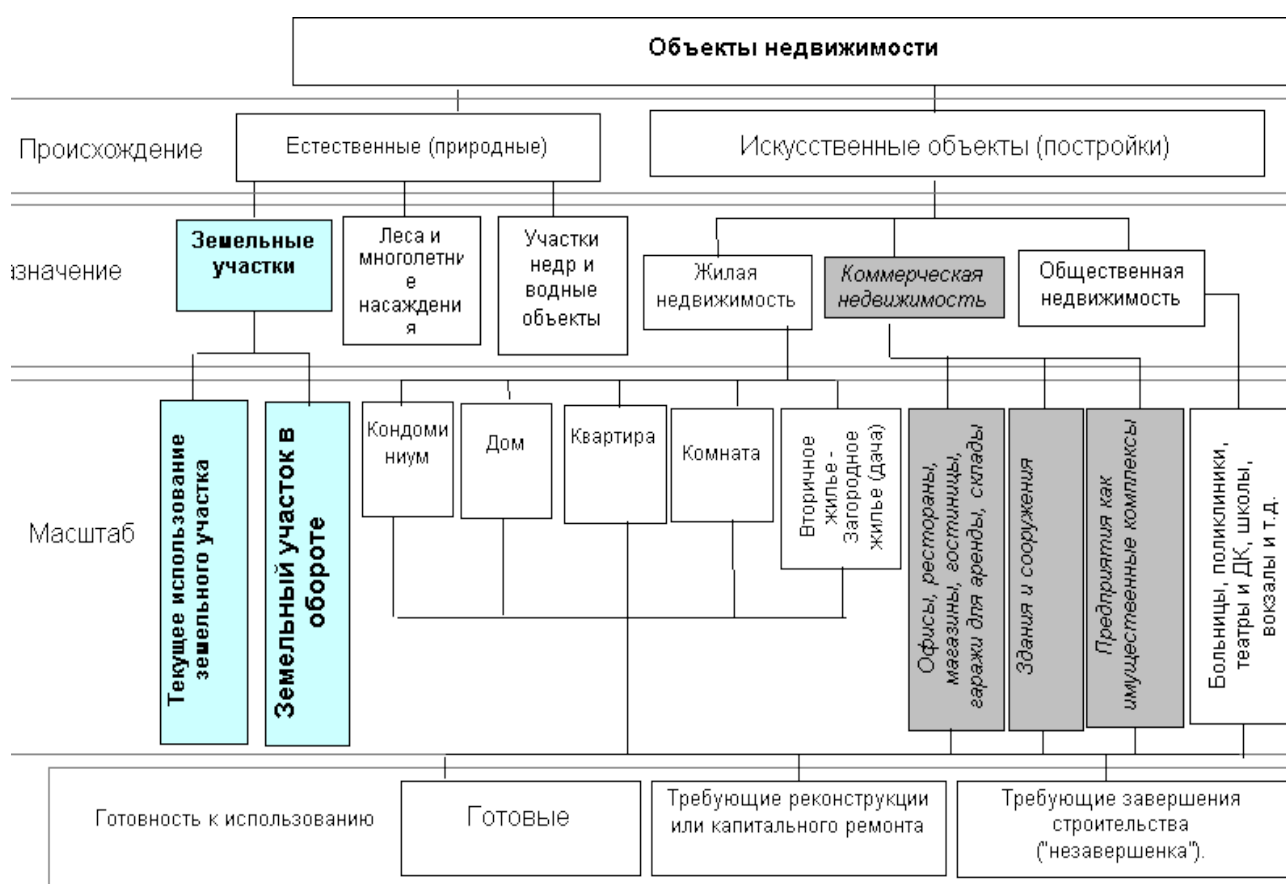


Рис. 1.1. Типологическая классификация объектов недвижимости

Прим. **Кондоминиум** (лат. *Con* – вместе и *dominium* – владение) – совместное владение, обладание единым объектом, чаще всего домом, но также и другим недвижимым имуществом. Понятие «кондоминиум» получило большое распространение в ряде государств, в частности в США.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – российский эквивалент кондоминиума. Это юридическое лицо, некоммерческая организация, созданная на основе

объединения собственников помещений многоквартирного дома для совместного управления находящегося в совместном владении и пользовании собственников помещений этого дома, а также ведения хозяйственной деятельности в таком доме в виде эксплуатации общего имущества, строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества и сдачи в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

1.2.2. Классификация объектов недвижимости на различных рынках

Как наиболее развитым рынкам уделим больше внимания классификации жилой и коммерческой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости

Применительно к объектам **жилой недвижимости** возможно несколько типологических построений.

В зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- 1) **первичное** жилье – жилье, не имевшее собственников;
- 2) **вторичное** жилье – жилье, побывавшее в чьей-то собственности;
- 3) **третичное** жилье – предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т. д.).

Жилую недвижимость можно распределить и **на основании градостроительных ориентиров.**

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой муниципальной недвижимости (в т. ч. г. Екатеринбурга) применяется типология по планировке, включающая:

- 1) **дома «старого» фонда**, построенные в дореволюционный период;
- 2) **дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.**, отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;
- 3) **«сталинские» дома**, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических

архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

4) дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) («хрущевки»), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

5) дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты («брежневки», «пентагоны»);

б) современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик **улучшенной планировки** – УП (1990-е – нач. 2000-х гг.).

Существует также классификация объектов жилой недвижимости в зависимости **от применяемого материала наружных стен** здания:

1) дома с кирпичными стенами;

2) панельные дома;

3) монолитные дома;

4) деревянные дома;

5) дома смешанного типа.

Рынок коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость в России стала формироваться только с началом приватизации предприятий. Сектор коммерческой недвижимости намного меньше, чем жилой, поэтому и сделок соответственно меньше, хотя во всем мире коммерческая недвижимость является наиболее привлекательной. Необходимо отметить, что в этом секторе преобладающей формой сделок является аренда.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

✓ К **недвижимости, приносящей доход**, можно отнести:

– **офисные помещения**. При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные

факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу (А, В, С, D). Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.;

– **гостиницы.** Гостиничные проекты на сегодняшний день в РФ являются самыми сложными видами инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, т. к. затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство модных торговых комплексов или офисных центров. Кроме того, пятизвездочные гостиницы имеют очень длительные сроки окупаемости;

– **гаражи-стоянки (автопаркинги)** как коммерческая недвижимость в стране практически не развиваются, хотя перспективы имеются;

– **магазины и торговые комплексы.** Сегодня наибольшим спросом пользуются магазины площадью 100–200 м², далее, по убыванию – менее 100 м² и в диапазоне 200–400 м². Площади более 500 м² менее востребованы. Среди главных требований арендаторов – витринные окна и наличие парковки. На выбор места для аренды под магазин влияет прилегающая инфраструктура. К примеру, расположенные в самом центре города на «тупиковых» улочках или в переулках объекты остаются вне поля зрения заинтересованных арендаторов.

✓ **Индустриальная (промышленная) недвижимость** в России находится в начальной стадии развития, хотя в последнее время по основной массе приватизированных объектов определился собственник.

1.2.3. Основные фонды и их классификация

До введения в действие первой части ГК РФ вместо понятия «недвижимость» использовалось понятие «основные фонды».

В практике оценочной деятельности используют классификацию основных фондов, несмотря на то, что она рассматривает объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды без земельного участка. Такой подход

закреплен законодательно: в соответствии с государственной программой перехода РФ на принятую в международной практике систему учета и статистики с 1 января 1996 г. в России введен в действие Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ) – ОК 013-94 [3].

Вместе с тем, если проводить анализ рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в собственной системе классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.

Объекты ОКОФ

✓ **Здания (кроме жилых).** В состав зданий входят строительно-архитектурные объекты, назначением которых является создание условий для производственного процесса, социально-культурного обслуживания, хранения материальных ценностей.

Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колодцы и пр.) являются самостоятельными объектами.

Передвижные домики производственного (мастерские, котельные, кухни, АТС и др.) и непроизводственного (бытовые, административные и пр.) назначения относятся к зданиям.

Автомобили, автомобильные и тракторные прицепы, железнодорожные специализированные и переоборудованные вагоны, основным назначением которых является выполнение производственных функций (лаборатории, клубы, конторы и пр.), считаются передвижными объектами соответствующего назначения и учитываются как здания.

✓ **Жилье.** К нему относятся здания, предназначенные для постоянного проживания, а также передвижные щитовые домики, плавучие дома, прочие здания (помещения), используемые для жилья, а также исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома.

✓ **Сооружения.** К ним относятся инженерно-строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, тоннели, нефтяные скважины, дороги, плотины, эстакады и т. д.) или для обслуживания населения (стадионы, бассейны, сооружения городского благоустройства и т. д.).

Сооружения, как объекты недвижимости, могут быть классифицированы на градостроительные (наземные и подземные сооружения), энергообеспечивающие (нефтяные базы, теплоэлектростанции), инфраструктурные (транспортные и терминальные сооружения), промышленные (доменные и мартеновские печи, стапели, эллинги), экологические (заводы по утилизации отходов и очистные сооружения) и специальные сооружения военно-промышленного комплекса. Передаточные устройства (нефте- и газопроводы, линии электропередач) широко используются как технологические сооружения топливно-энергетических комплексов гражданского и промышленного назначения.

✓ **Многолетние насаждения.** К ним относятся все виды искусственных многолетних насаждений независимо от возраста: плодово-ягодные, технические, защитные, декоративные и озеленительные насаждения всех видов; искусственные насаждения ботанических садов, других научно-исследовательских учреждений и учебных заведений для научно-исследовательских целей. Объектом классификации данного подраздела являются зеленые насаждения каждого парка, сквера, сада, улицы, бульвара, двора, территории предприятия и т. п.

✓ **Незавершенное строительство.** Объекты в стадии возведения.

1.3. Сущность объектов недвижимости

В состав **материальной (физической) сущности** недвижимости включаются: земельные участки, участки недр, здания, сооружения, инженерные коммуникации пр., что не может быть перемещено без несоразмерного ущерба назначению. Физическая сущность, таким образом, представлена в виде двух компонентов: «земли» и «улучшений».

Улучшениями называется то, что сделано руками человека и потребовало вложения его труда и расходования ресурсов. При этом принимается, что собственно улучшение не может рассматриваться как объект недвижимости отдельно от земельного участка, поскольку остается недвижимым и выполняет свое предназначение только при условии и во время прочного прикрепления его к земле.

Юридическую сущность недвижимости составляют: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Обременения (ограничения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Экономическая сущность недвижимости

Недвижимость как экономическое благо выполняет следующие функции:

- 1) **предмета потребления (бездоходного)** – ресурса для личного или общественного использования;
- 2) **реального актива** – фактора производства для производства товаров и услуг с целью извлечения прибыли;
- 3) **финансового (инвестиционного) актива**, т. е. товара, капитала в вещной форме или средства обеспечения финансовых инструментов (ценные бумаги, включая закладные).

Социальная сущность объекта недвижимости обусловлена способностью недвижимости, как предмета личного потребления, удовлетворять материальные и эстетические потребности человека, обеспечивая выполнение потребительской функции личности.

1.4. Правовая база сферы недвижимости

Правовая среда функционирования объекта недвижимости формируется системой органов законодательной, исполнительной и судебной власти и их институтов во взаимодействии с хозяйствующими субъектами, собственниками имущества и рынками, с применением властных полномочий на основании нормативных актов.

Основными источниками права в РФ выступают нормативные акты, включающие законы и подзаконные акты.

Законодательную базу РФ в сфере недвижимости составляют:

- 1) Конституция РФ;
- 2) Конституционные законы;
- 3) Кодексы РФ – Гражданский, Земельный, Жилищный, Градостроительный;
- 4) Федеральные законы:
 - Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», № 122-ФЗ, 1997;
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, 1995;
 - Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», № 102-ФЗ, 1998;
- 5) другие нормативно-правовые акты (подзаконные акты, законодательная база субъектов и пр.).

Применительно к недвижимости **Конституция РФ:**

- гарантирует свободу экономической деятельности и защищает права частной, государственной, муниципальной и иной форм собственности;
- определяет особый статус земли и других природных ресурсов как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории;
- устанавливает право частной собственности на землю граждан и их объединений при условии соблюдения ими общественных интересов;

– гарантирует право граждан на жилище и государственную защиту прав и свобод человека и гражданина РФ.

Гражданский Кодекс РФ устанавливает систему понятий, норм, институтов и принципов, гармонизирующих всю законодательную базу в интересах развития рыночных отношений, и применительно к недвижимости обеспечивает:

– определение оснований возникновения, норм осуществления и защиты гражданских прав;

– описание содержания и элементов правоспособности и дееспособности граждан, в том числе в сфере имущественных правоотношений;

– нормативное регулирование процедур создания и функционирования юридического лица, а также имущественных прав предприятий различных форм собственности и организационной структуры.

В **Земельном кодексе РФ** представлены основные принципы и состав земельного законодательства, описаны отношения, регулируемые этим законодательством, охарактеризованы объекты и субъекты земельных отношений, ранжированы полномочия субъектов права на разных уровнях государственного управления.

Кодексом устанавливаются правила и порядок передачи земель гражданам и юридическим лицам в собственность и в аренду, а юридическим лицам – и в постоянное пользование (без права распоряжения).

Жилищный кодекс РФ регулирует отношения по поводу:

– возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;

– пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

– пользования общим имуществом собственников помещений;

– учета жилищного фонда; содержания и ремонта жилых помещений;

– переустройства и перепланировки жилых помещений;

– управления многоквартирными домами;

- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставления коммунальных услуг;
- контроля за соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства.

Градостроительный Кодекс РФ регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений. Регулируются также вопросы развития в поселениях инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды – в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает обязательность регистрации и доступность сведений о ней. В нем представлен порядок регистрации с описанием реестра, условий подготовки и представления документов, а также оснований для приостановления регистрации или отказа в ней.

В **Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** устанавливает требования к оценке рыночной и других видов стоимости объектов недвижимости, принадлежащих РФ, ее субъектам или муниципалитетам при приватизации, передаче в доверительное управление, сдаче в аренду, при залоге, отчуждении, вкладе в уставный капитал, а также при возникновении имущественных споров.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает основания возникновения ипотеки и ее регулирование, включая перечень обязательств и требований, обеспечиваемых ипотекой.

Вопросы для самоконтроля

1. Как Гражданский Кодекс РФ определяет недвижимое имущество?
2. Сущностные характеристики объектов недвижимости.
3. Принципы классификации объектов недвижимости.
4. Классификация жилых объектов недвижимости.
5. Какие объекты недвижимости относятся к коммерческим?
6. Охарактеризуйте основные элементы предприятия как особого объекта недвижимости.
7. Что понимается под земельным участком? Дайте характеристику его описания.
8. Какие правовые документы составляют правовую базу в сфере недвижимости?
9. Каким образом формируется первичный рынок жилья?

2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Рынок недвижимости как категория рынка

Чтобы понять особенности рынка недвижимости, необходимо разобраться, к какому из известных рынков материальных благ (инвестиций, услуг или товаров) можно отнести рынок недвижимости. Либо он представляет самостоятельную категорию?

2.1.1. Недвижимость как объект инвестиций

Наиболее распространена точка зрения – рынок недвижимости характеризуется как одна из разновидностей инвестиционного рынка, т. к. развитие рынка недвижимости напрямую зависит от принятия инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе.

Существуют и общие идентификационные признаки, подтверждающие это:

- наличие экономических отношений между продавцами и покупателями;
- получение дохода от объекта инвестирования;
- необходимость в управлении для получения дохода.

Однако рынок недвижимости имеет и свои особенности:

- необходимость высокого «порогового» уровня инвестиций. Для покупки объекта недвижимости необходимы значительные средства;
- неоднородность недвижимости. Данный фактор определяет существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа;
- защищенность доходов от инфляции. Недвижимость в большей степени, чем финансовые активы защищена от инфляции. Через арендную плату или цену инфляция переносится в доход, так что доход растет вместе с инфляцией;
- высокие транзакционные издержки;
- низкая корреляция доходов от недвижимости с доходами от финансовых активов, т. е. относительная независимость доходов от недвижимости по сравнению с доходами от финансовых активов;

– особенности ценообразования. Если цены на фондовом рынке являются прямым следствием последних сделок с ценными бумагами, то ценообразование на рынке недвижимости – результат последней продажи и переговоров между участниками совершающейся сделки.

2.1.2. Недвижимость как товар

Недвижимость может приобретаться и как товар, необходимый для производства или для личного потребления, в результате купли-продажи, оформления ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т. д.

Опираясь на приведенное выше понятие недвижимости (п. 1.1.), товаром на рынке недвижимости является участок земли с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водными, минеральными и растительными ресурсами), а также находящимися на нем зданиями и сооружениями. Кроме того, существует, так называемая, неотъемлемая часть недвижимости: объекты в ее составе, которые при определенных условиях могут толковаться как «движимые».

Наряду с очевидными общими характеристиками вроде материальности с прочими товарами рынок недвижимости имеет и свои особенности:

- объекты недвижимости характеризуются длительностью создания;
- для приобретения недвижимости часто используются сложные финансовые схемы, включающие залог или зачет стоимости прежнего объекта недвижимости, различные виды ипотек и др.;
- права владения, пользования и распоряжения недвижимостью отличны от прав владения другими товарами и сами являются предметами сделок;
- низкий уровень ликвидности недвижимости как товара, т. е. ее нельзя быстро реализовать;
- объекты недвижимости в большей степени, чем какие-либо другие товары, подвергаются государственному воздействию, в результате чего риск потери вложений в данные объекты может быть выше, чем в другие товары.

2.1.3. Недвижимость как услуга

Социально-экономическая сущность недвижимости увязывает её рынок с рынком услуг. Назначением рынка услуг, как известно, является создание условий для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека во всей многогранности их свойств и проявлений.

Любые объекты недвижимости предназначены для обслуживания вполне конкретных процессов:

- рынок жилья – для обеспечения жилищных нужд;
- рынок промышленных объектов – для реализации производственно-технологических процессов;
- рынок земельных участков – для обеспечения сельскохозяйственного производства, промышленно-гражданского строительства, рекреационных нужд;
- рынок коммерческой недвижимости – предоставляет площади для использования их территории с коммерческими целями (торговли, сдачи гостиничных номеров, аренды офисов).

Услуга, как товар особого рода, обладает рядом отличительных черт:

- неотделимостью от производителя;
- неосвязаемостью;
- несохраняемостью;
- непостоянством качества.

Очевидно, что услуги, предоставляемые объектами недвижимости, не обладают всей совокупностью черт, присущих приведенному выше способу идентификации.

В частности, они могут осуществляться и при отчуждении непосредственного производителя объекта, имеют возможность сохраняться и имеют осязаемый характер.

Это обстоятельство позволяет характеризовать рынок недвижимости как одну из разновидностей рынка услуг, но разновидность весьма специфичную, требующую для своего изучения взвешенного подхода, объединяющего принципы системного и индивидуального исследования.

Из всего вышесказанного, можно определить принадлежность рынка недвижимости к определенному типу рынков.

Рынок недвижимости – самостоятельная интегрированная категория рынка, которая предполагает одновременное наличие и специфических характерных черт, и черт, присущих рынкам товаров, инвестиций и услуг (рис. 2.1) [2].

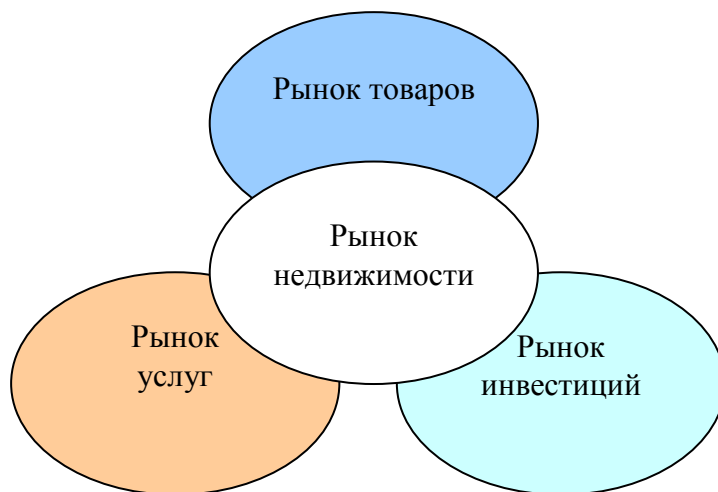


Рис. 2.1. Рынок недвижимости и его связь с другими рынками

2.2. Особенности и закономерности рынка недвижимости

2.2.1. Понятие. Сегменты

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость – важнейшая составная часть национального богатства, на долю которой приходится **более 50 % мирового богатства**.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т. д.

По видам объектов недвижимости он может подразделяться на сегменты:

– рынок жилья;

- рынок промышленных объектов;
- рынок земельных участков;
- рынок коммерческой недвижимости.

Общественная недвижимость рынка не имеет.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложения капитала.

2.2.2. Функции рынка недвижимости

Посредством рыночного механизма и государственного регулирования рынок недвижимости обеспечивает:

- 1) создание новых объектов недвижимости;
- 3) передачу прав на недвижимость;
- 4) установление равновесных цен на объекты недвижимости;
- 5) эксплуатацию (управление) объекта недвижимости;
- 6) распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования;
- 7) инвестирование в недвижимость.

Операции, осуществляемые с недвижимым имуществом:

со сменой собственника:

- купля-продажа объектов недвижимости;
- наследование;
- дарение;
- мена;
- обеспечение исполнения обязательств (например, реализация заложенных или арестованных объектов недвижимости);

с частичным или полным изменением состава собственников:

- приватизация;
- национализация;

- изменение состава собственников, в том числе с разделом имущества;
- внесение в уставный капитал;
- банкротство (ликвидация) хозяйствующих субъектов (с удовлетворением требований кредиторов, в том числе за счет реализации имущества собственников);

без смены собственника:

- инвестирование в недвижимость;
- развитие недвижимости (расширение, новое строительство, реконструкция);
- управление, эксплуатация;
- залог;
- аренда, рента;
- передача в хозяйственное ведение или оперативное управление, в безвозмездное пользование;
- регулярно получаемый доход от владения недвижимостью;
- пожизненное содержание с иждивением;
- введение (снятие) сервитутов и иных обременений;
- страхование различных форм и различных операций, в том числе при кредитовании развития недвижимости.

Прим. Рента (нем. Rente, фр. rente – отданная назад, возвращенная) – вид дохода, регулярно получаемого с капитала, земли, имущества и не связанного с предпринимательской деятельностью (БСЭ).

Рента – это периодические платежи, которые плательщики обязаны уплачивать получателю ренты в обмен на полученное в собственность имущество (согласно ГК РФ, ст. 583).

Например, платежи арендатора земельного участка арендодателю будут являться рентой.

Пожизненное содержание с иждивением – юридически предписанное полное содержание физического лица с предоставлением всех необходимых жизненных благ. Договором пожизненного содержания с иждивением (разновидностью договора ренты) может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатами в течение жизни гражданина периодических денежных платежей. (ГК РФ, ст. 601–603).

2.2.3. Характеристики рынка недвижимости

Обобщим специфические характеристики рынка недвижимости, выявленные в п. 2.1:

1) **низкая ликвидность** – долгие сроки сбыта;

2) высокий уровень **транзакционных издержек** – сделки с недвижимостью требуют поиска или привлечения клиента, ведение переговоров и т. п. В Санкт-Петербурге они, к примеру, составляют 5–7 % от цены объекта. В случае организации сбытовой структуры в составе застройщика, расходы на ее содержание снижаются до 2–3 %. Таким образом, когда затраты на определенную услугу (риэлтерскую), оказываемую посредниками, будут выше затрат на получение этой услуги в составе фирмы-застройщика, то естественно застройщику выгоднее осуществлять её самостоятельно. Этим можно объяснить практически полное отсутствие риэлтерских фирм на первичном рынке жилья;

3) **циклический характер**. Рынок недвижимости обладает экономическими спадами и подъемами (рис. 2.2) [2].

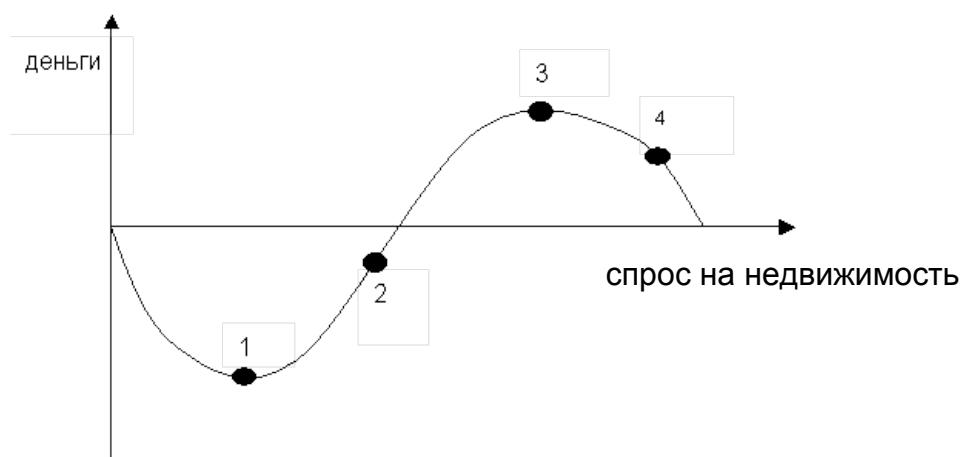


Рис. 2.2. Циклическость развития рынка недвижимости (РН)

1 – спад на РН наблюдается при перенасыщении построенных зданий, цены снижаются. Это рынок покупателя; 2 – поглощение созданных ОН наступает после возрастания спроса на построенные объекты и характеризуется практическим отсутствием предложения новых объектов. Этот цикл определяется ростом прединвестиционных исследований по созданию новых ОН; 3 – новое строительство достигает апогея в результате повышения спроса, характеризуется ростом цен на объекты строительства. Это рынок продавца; 4 – насыщение РН наступает, когда создается излишек строительных мощностей и перепроизводство строительной продукции. Рост продаж сокращается

Циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики. Спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом и соответственно подъем на рынке недвижимости наступает раньше, чем в экономике. Причиной этому является тот факт, что он является базисом хозяйственной и иной деятельности: рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать помещения.

4) высокая степень **регулирующего государственного воздействия**;

5) **возрастание** с течением времени **стоимости** объекта недвижимости;

6) **характер потребительского спроса**. Спрос на объекты недвижимости индивидуализирован, что затрудняет процесс достижения рыночной сбалансированности и пропорциональности. Величина спроса, как и предложения, на объекты недвижимости во многом **определяется географическим** (местонахождение объекта на территории города, области) **и историческим** (дома разного периода постройки) **факторами; состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости** (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т.д.), его экологическим состоянием, наличием объектов социально-культурного назначения. Однако, наиболее существенен так называемый **фактор местоположения**.

Спросом и предложением недвижимости управляют долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости;

7) необходимость постоянного **выполнения регламентирующих функций**. Независимо от функционального назначения объекта он постоянно нуждается в проведении ряда управленческих процедур: коммунальном обслуживании жилых и нежилых помещений, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране, поиске и деловых контактах с арендаторами, контроле за

поступлением платежей и др. Качество управления объектами недвижимости сказывается на их функциональных характеристиках, на конкурентоспособности объектов и цене их потребления.

2.3. Структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости представляет собой совокупность следующих структурных элементов:

- объектов недвижимости;
- субъектов рынка недвижимости;
- процессов функционирования рынка;
- инфраструктуры рынка.

2.3.1. Субъектами рынка недвижимости являются:

1) продавцы (арендодатели). В качестве продавца (арендодателя) может выступать любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов управления собственностью;

2) покупатели (арендаторы). В качестве покупателя (арендатора) может выступать юридическое или физическое лицо или орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону (имеются в виду ограничения на деятельность нерезидентов, иностранных граждан, а также на коммерческую деятельность государственных органов);

3) профессиональные участники рынка недвижимости. Состав профессиональных участников РН определяется перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур.

Различают следующих профессиональных участников: институциональные и неинституциональные участники рынка недвижимости.

Институциональные участники рынка недвижимости – субъекты, представляющие интересы государства и действующим от его имени:

- организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование,
- федеральные и территориальные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра, зонированием территорий, оформлением землеотвода,
- федеральные и территориальные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдаче разрешений на строительство;
- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;
- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений;
- органы технической, пожарной и иной инспекции, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений;
- проектировщики, строители, специалисты по технической эксплуатации, финансируемые из бюджета;
- органы-регистраторы прав на недвижимость и сделок с ними;
- государственные нотариусы.

Неинституциональные участники рынка недвижимости – субъекты, работающие на коммерческой основе:

- брокеры, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с недвижимостью;
- оценщики недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов;
- финансисты (банкиры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием;

- девелоперы, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости, в том числе организацией и финансированием инвестиционного проекта, проектированием и строительством, продажей объекта полностью или по частям либо сдачей в аренду (самостоятельно или с привлечением ранее перечисленных участников в качестве подрядчиков и соинвесторов);
- редевелоперы, занимающиеся развитием и преобразованием (вторичной застройкой) территорий;
- управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объекта;
- проектировщики и строители, работающие на коммерческой основе; юристы, занимающиеся юридическим сопровождением операций на рынке недвижимости;
- страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности;
- участники фондового рынка недвижимости, занимающиеся созданием и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищные облигации, пул закладных при ипотечном кредитовании);
- аналитики, в т. ч. Финансовые, занимающиеся исследованием рынка недвижимости и подготовкой информации для принятия стратегических решений по его развитию;
- маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе, занимающиеся продвижением объектов и услуг на рынке;
- специалисты в области обучения и повышения квалификации персонала;
- любые специалисты – сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.

2.3.2. Процессы функционирования рынка

Процессы функционирования рынка – процессы создания, использования и обмена объектов недвижимости и управления рынком.

Различают четыре основных процесса.

1. Создание (развитие) объекта недвижимости:

- организация системы развития недвижимости;
- развитие территорий;
- создание (развитие) объекта недвижимости;

2. Использование (эксплуатация) объекта недвижимости:

- организация эксплуатации и управления недвижимостью;
- управление объектом;

3. Товарный оборот объектов недвижимости:

- организация системы товарного оборота недвижимости;
- передача прав (правомочий) собственности на объект недвижимости и

регистрация сделки;

- финансирование товарного оборота недвижимости.

4. Управление рынком недвижимости:

- исследование рынка;
- формирование и развитие рынка;
- контроль и регулирование.

2.3.3. Инфраструктура рынка недвижимости

Инфраструктура рынка недвижимости – совокупность механизмов, обеспечивающих функционирование рынка.

Условно можно выделить четыре таких механизма:

1) **социальный механизм**, включающий в себя:

- законодательную и нормативную базы рынка;
- систему общественного контроля над соблюдением правовых и этических норм всеми участниками рынка, защиты их прав и интересов.

Механизм реализуется законодательными и представительными органами власти и управления федерального и регионального уровней, профильными подразделениями исполнительных органов, общественными объединениями неинституциональных участников рынка в лице их юридических подразделений.

2) методологический (макрорыночный) механизм, включающий в себя:

- систему мониторинга и исследования процессов функционирования рынка недвижимости, способов и средств реформирования и развития рынка (исследовательские подразделения общественных объединений, исследовательские организации рынка недвижимости при участии профессионалов-практиков);
- специализированные государственные, общественные и коммерческие институтов управления развитием рынка недвижимости.

3) инженерно-технологический механизм, включающий в себя:

- эталонные технологии профессиональной деятельности на рынке недвижимости при проведении операций всех категорий;
- стандарты описания объектов недвижимости всех видов в интересах операций с ними всех категорий;
- законодательно закреплённые эталонные требования к недвижимому имуществу и к профессиональной деятельности на рынке недвижимости;
- нормативные, инструктивные и регистрационные документы, регламентирующие операции на рынке недвижимости.

4) психолого-поведенческий механизм, включающий в себя профессиональные нормы и стандарты взаимоотношений участников рынка.

Вопросы для самоконтроля

1. Связи рынков товаров, услуг и инвестиций с рынком недвижимости.
2. Каковы особенности инвестиций в недвижимость?
3. Характеристика основных структурных элементов рынка недвижимости.
4. В чем заключаются особенности рынка недвижимости?
5. Функции рынка недвижимости.
6. Поясните жизненный цикл объектов недвижимости.
7. В чем отличие товара «недвижимость» от других товаров?
8. Раскройте связи и отличия рынков инвестиций и недвижимости.

9. Какое место занимает рынок недвижимости в системе экономического кругооборота?
10. Поясните особенности рынка земельных участков.
11. Какие виды рынков недвижимости можно назвать более развитыми?
12. Что понимается под рынком недвижимости?
13. В чем преимущества и недостатки деятельности рынка недвижимости?
14. Почему недвижимость предоставляет инвестору большие гарантии сохранности инвестированных средств?
15. В чем состоит сущность рынка недвижимости как одной из разновидностей рынка услуг?

3. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Общие направления развития предпринимательской деятельности в сфере недвижимости

Становление предпринимательской деятельности в сфере недвижимости в РФ относится к первой половине 90-х гг., когда начал формироваться отечественный рынок недвижимости.

Хотя основную часть фирм, оперирующих на рынке недвижимости, по-прежнему составляют многопрофильные фирмы, выполняющие одновременно целый ряд функций, процесс специализации уже стал очевидным фактом. В современных предпринимательских фирмах появляются специализированные профессионально-предпринимательские группы, такие, как ипотечные, страховые, консалтинговые по операциям с недвижимостью и др. Каждая из этих групп выполняет свои функции в рамках одной фирмы. Вполне логично объединение девелопмента и управления недвижимостью, поскольку эти виды деятельности достаточно часто пересекаются, особенно на рынке коммерческой недвижимости.

В странах с развитой рыночной экономикой на рынке недвижимости, как правило, действуют крупные диверсифицированные фирмы, работающие в сфере как девелопмента, так и консалтинга. В этом же направлении идет развитие фирм в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах, хотя контуры этого развития еще недостаточно обозначены.

3.2. Особенности рынка недвижимости с точки зрения целесообразности предпринимательской деятельности

К особенностям рынка недвижимости с точки зрения целесообразности предпринимательской деятельности можно отнести сложный симбиоз преимуществ и недостатков.

Преимущества:

1. Возможность получения большей прибыли (чем на других рынках) за весь период эксплуатации объектов недвижимости.
2. Достаточная устойчивость потребительского спроса.
3. Меньшая подверженность колебаниям экономических циклов.
4. Наличие определенной защиты от внезапных изменений рыночной конъюнктуры ввиду долгосрочного характера аренды и длительного срока строительства конкурирующих объектов.

К недостаткам можно отнести:

1. Информация на рынке не столь открыта, как, например, на рынке товаров, что затрудняет процесс обоснования для объема и характера инвестиций.
2. Отсутствие законодательной базы в отношении обязательной публикации информации о сделках на рынке недвижимости.
3. Необходимость использования информации о сделках, совершаемых на рынке недвижимости.
4. «Жесткая» зависимость от внешних условий градостроительного регулирования, возможностей строительного комплекса и специфики потребительского спроса.
5. Издержки сделок (необходимость проверки юридической чистоты объекта недвижимости, а также затраты на техническую документацию и регистрацию) значительны, если не сказать высокие.

3.3. Субъекты предпринимательской деятельности в сфере недвижимости

Предпринимательская деятельность в сфере недвижимости за годы своего существования в РФ приобрела вполне оформленную структуру (табл. 3.1) [2].

К рынку первичной недвижимости можно отнести застройщиков (девелоперов), поставщиков и подрядчиков, которые на средства инвесторов и/или кредиторов создают объекты недвижимости.

Таблица 3.1

Структура предпринимательской деятельности на рынке недвижимости

Субъект предпринимательской деятельности	Предпринимательские функции субъекта	Объекты недвижимости
Риэлтерские фирмы	Посреднические операции с недвижимостью: купля-продажа, сдача в аренду, в залог, в обмен и пр.	Земельный участок, в т. ч. с «улучшениями» Жилая недвижимость Коммерческая недвижимость
Девелоперские фирмы	Развитие недвижимости: внесение материальных изменений в объект, качественное преобразование объекта	
Оценочные фирмы	Оценка недвижимости	
Фирмы по управлению	Управление недвижимостью. Экономически эффективное использование объекта недвижимости	
Инвесторы, кредитные учреждения	Финансирование создания объектов недвижимости	

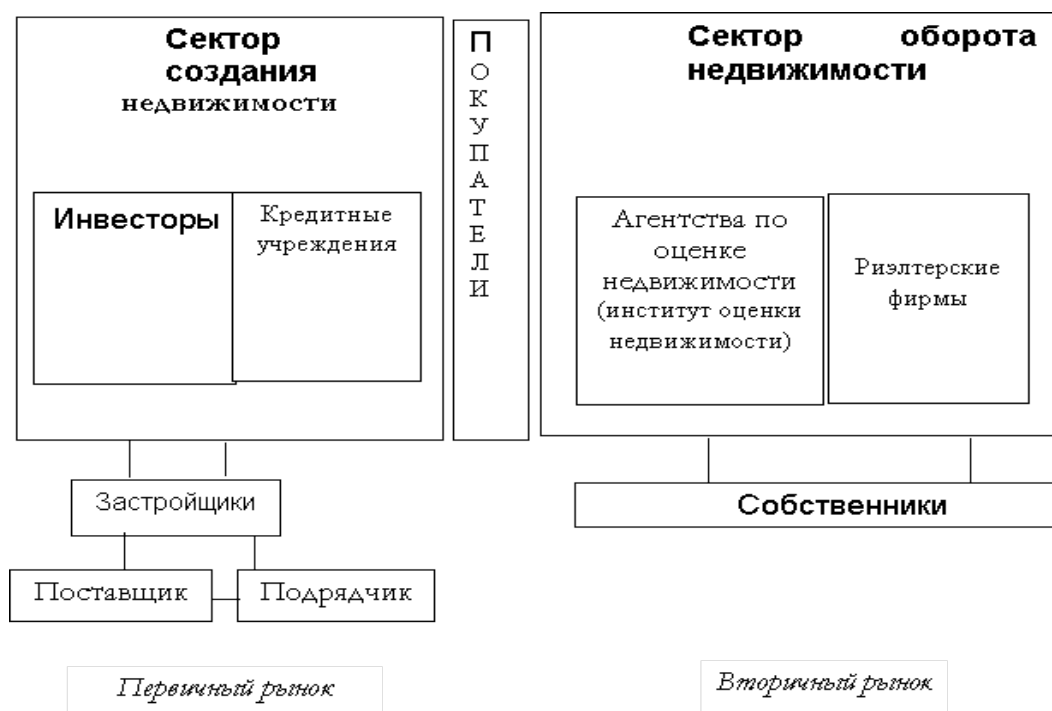


Рис. 3.1. Субъектная структура рынка недвижимости

Субъекты-предприниматели вторичного рынка недвижимости представлены риэлторами, управляющими и оценщиками (рис. 3.1) [2].

3.3.1. Субъекты первичного рынка недвижимости

Под **инвесторами** в данной структуре подразумеваются юридические (вкладчики, заказчики, кредиторы, покупатели и др.) или физические (граждане, в том числе и иностранные) лица, принимающие инвестиционные решения.

В качестве инвестора могут выступать также органы, уполномоченные управлять государственным или муниципальным имуществом или имущественными правами.

Кредитные учреждения (банки, некоторые небанковские финансовые институты), работая на рынке недвижимости, могут использовать разные варианты коммерческой деятельности:

- кредитование под залог недвижимости,
- вложение денег в те или иные проекты по преобразованию объектов недвижимости, создание собственных риэлтерских структур.
- участие в инвестиционных и девелоперских проектах,
- ипотечное кредитование приобретения жилья.

Ключевой фигурой в развитии первичного рынка недвижимости является профессиональный предприниматель – **застройщик (девелопер)**.

Девелопер – это профессиональный предприниматель, иницирующий и обеспечивающий реализацию наилучшего из возможных вариантов развития недвижимости, включая организацию финансирования проекта.

Прим. Девелопер от англ. *Develop* – развивать, разрабатывать, создавать, совершенствовать. Понятие может использоваться кроме застройщика в других значениях:

- проявитель, полимерный ферромагнитный порошок (расходный материал), используемый для переноса тонера на фотобарабан в копирах/принтерах больших форматов;
- разработчик ПО;
- ПО для разработки ПО;
- специалист, занимающийся обнаружением, развитием и совершенствованием бизнес-процессов в целом.

Девелопмент – профессия на рынке недвижимости.

Застройщик как субъект рынка недвижимости функционировал в России до конца 20-х гг. и исчез со становлением строительства как отрасли материального производства в рамках социалистической организации народнохозяйственного комплекса. Сегодня застройщик (девелопер) вновь – центральная и системообразующая фигура в процессе развития первичного рынка недвижимости.

Строительные организации (продавцы) существуют в относительно небольшом количестве, так как строительство требует больших капиталовложений и имеет достаточно длительный срок окупаемости. Данные организации строят новое жилье, нежилые объекты и продают объекты недвижимости либо сами, либо привлекая посредников-продавцов, оплачивая их услуги.

Осуществление операций по развитию проекта недвижимости застройщиком (девелопером) можно разделить на три стадии:

- ✓ определение экономической целесообразности и возможности реализации проекта. На этой стадии принимается решение о целесообразности реализации проекта;

- ✓ определение наилучших условий реализации проекта и разработка детального плана его осуществления. На этой стадии:

- определяются границы конкретных земельных участков, необходимых для реализации проекта и конкретное состояние их инфраструктурной обеспеченности;

- производятся необходимые проектные работы и расчет стоимости реализации проекта;

- определяются возможные источники финансирования (собственные или заемные средства, средства муниципального бюджета, ипотека и т.д.), проведение рекламной кампании, если предполагается широкое привлечение средств населения;

- получение всех предусмотренных законодательством разрешений.

В конце этого этапа деятельности застройщик получает права на застройку, необходимую проектно-сметную документацию, полный набор разрешений и согласований, комплект договоров на получение привлекаемых финансовых ресурсов и переходит к подготовке практической реализации проекта.

✓ практическая реализация проекта. На этой стадии привлекаются строительные фирмы (подрядчики), организуется финансирование осуществляемых работ, проводится приемка законченного строительством объекта недвижимости и его продажа.

Строительный подрядчик – физическое или юридическое лицо (специализированная фирма), которое выполняет для заказчика строительство объектов к оговоренному сроку за плату на основе договоров подряда на капитальное строительство.

3.3.2. Субъекты вторичного рынка недвижимости

Оценщики. Роль оценщика на рынке недвижимости постоянно растет, ибо никакая сделка (кредитование под залог недвижимости, страхование, переоценка основных средств, раздел имущества, внесение его в уставный фонд, купля-продажа) на рынке недвижимости не может осуществиться без предварительной оценки стоимости объектов недвижимости.

Процедура оценки предшествует принятию любого решения, связанного с недвижимостью. Существует несколько характерных случаев совершаемых сделок, когда необходимо обращение к услугам оценщика:

- купля-продажа;
- передача в аренду или залог;
- страхование;
- кредитование;
- внесение в уставный (складочный) капитал;
- для целей налогообложения;
- при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- реорганизации и приватизации предприятий;
- решение имущественных споров;
- принятие управленческих решений;
- и др.

Оценка объектов недвижимости - обоснованное мнение независимой стороны о рыночной стоимости недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщиков (поэтому многие крупные финансовые и инвестиционные структуры, банки без независимой оценки вообще не работают).

Субъекты оценочной деятельности – это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков и застраховавшие свою ответственность.

Осуществлять свою деятельность оценщик может как самостоятельно, занимаясь частной практикой, так и на основании трудового договора, который заключен между ним и юридическим лицом. Наряду с частными оценщиками существует Государственная служба оценки недвижимости. Следует отметить, что оценка, осуществляемая этими органами, не учитывает уровень инфляции и поэтому не соответствует рыночным ценам.

Регулирование оценочной деятельности. Согласно ст.18 ФЗ-№135 «Об оценочной деятельности» [4] **государственное регулирование** оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (в настоящий момент в части разработки федеральных стандартов оценки /ФСО/ – Национальным советом по оценочной деятельности; надзор за функционированием саморегулируемых организаций оценщиков - Федеральной регистрационной службой).

Прим. **Национальный совет** – некоммерческая организация, созданная саморегулируемыми организациями оценщиков, зарегистрированная уполномоченным федеральным органом, членами которой являются более чем пятьдесят процентов

саморегулируемых организаций оценщиков, объединяющих более чем пятьдесят процентов всех оценщиков.

Кроме разработки ФСО Национальный совет по оценочной деятельности участвует в разработке государственной политики в сфере оценочной деятельности, рассматривает проекты нормативных правовых актов и дает рекомендации по их утверждению уполномоченным федеральным органом, разрабатывает кодекс этики оценщиков и т. д.

Согласно ст. 19 того же закона функциями уполномоченных федеральных органов являются:

- выработка государственной политики в области оценочной деятельности;
- нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности, утверждение федеральных стандартов оценки;
- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований настоящего Федерального закона;
- обращение в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

В соответствии с отечественным законодательством с 1 июля 2006 года прекращено лицензирование оценочной деятельности. Этот факт изменил всю систему принципов и механизмов регулирования деятельности оценщиков и сместил вектор с государственного регулирования предпринимательской деятельности на **общественное (профессиональное) регулирование** деятельности в сфере независимой оценки, в первую очередь в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности (№ 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»; № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»).

В этой ситуации важная роль отводится профессиональным объединениям оценщиков – саморегулируемым организациям оценщиков. В соответствии со ст.15 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» оценщик

обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков. Оценщик одновременно может быть членом только одной саморегулируемой организации оценщиков.

Саморегулируемая организация (СРО) оценщиков – это некоммерческая организация, которая создана для осуществления регулирования и контроля оценочной деятельности и включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков, объединяющая на условиях членства оценщиков.

Единый государственный реестр СРО включает 15 СРО, основную часть из которых составляют московские организации.

Прим. Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков является выполнение ею следующих условий:

- в составе такой организации в качестве ее членов объединено не менее трехсот физических лиц, отвечающих установленным законом требованиям;
- создан компенсационный фонд. Компенсационный фонд саморегулируемой организации (СРО) оценщиков – это обособленное имущество, которое является собственностью саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, сформированное исключительно в денежной форме за счет обязательных взносов ее членов. Создан коллегиальный орган управления (совет, наблюдательный совет), а также специализированные органы и структурные подразделения;
- в данной некоммерческой организации присутствуют стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные в соответствии с требованиями закона.

Саморегулируемые организации способствуют развитию профессии посредством организации дополнительного обучения и повышения квалификации своих членов, установления этических норм и профессиональных правил, контролируют работу своих членов на предмет соблюдения требований законодательства, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности и профессиональной этики.

Помимо этого саморегулируемые организации оценщиков выступают гарантом перед потребителями оценочных услуг за деятельность своих членом. Для этих целей они формируют компенсационный фонд для обеспечения

ответственности своих членов, который расходуется только в том случае, если для покрытия ущерба, нанесенного виновными действиями оценщика, не хватает суммы страховки. В некоторых случаях саморегулируемые организации вправе применять меры дисциплинарного воздействия к своим членам, вплоть до исключения из состава членов, что фактически является лишением права заниматься оценочной деятельностью.

Риэлторы. Риэлтерскую сеть представляют специалисты, выполняющие функции консультантов по сделкам с объектами недвижимости – граждане-риэлторы или агентств недвижимости (риэлторские).

Риэлтор (англ. *realtor*; риэлторская фирма (агентство недвижимости) или индивидуальный (частный) риэлтор) – индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, профессионально занятые посредничеством при заключении сделок купли-продажи, аренды коммерческой и жилой недвижимости путем сведения партнеров по сделке и получения комиссионных.

Риэлторские фирмы продают не саму недвижимость, последняя не является их собственностью, а свои услуги. Основным источником доходов – получение комиссионных за услуги, оказываемые продавцам или покупателям недвижимости. Риэлторская деятельность на данный момент является постоянно развивающейся сферой услуг, которые оказываются риэлторскими фирмами (т.е. юридические лица различных форм собственности), а также риэлторами-гражданами, которые практикуют в частном порядке (индивидуальный предприниматель).

С момента отмены лицензирования этого вида деятельности в 2002 году, идет создание и принятие специального Федерального закона «О риэлторской деятельности в Российской Федерации».

Направления деятельности риэлторов

Основные операции с объектами недвижимости:

– совершение сделок купли-продажи, дарения, обмена (в том числе посреднических);

- сдача в аренду помещений, находящихся в собственности как юридических, так и физических лиц (в том числе и посредническая);
- расселение коммунальных квартир, отселение жителей из домов, подлежащих реконструкции;
- продажа объектов недвижимости с аукционов и на конкурсной основе.

К **дополнительным услугам** агентств недвижимости относят:

- консультирование по страхованию квартиры;
- перевод квартиры в нежилой фонд или обратно;
- юридические услуги;
- оценка недвижимости;
- управление объектами недвижимого имущества.

Общественное регулирование. В 1992 году была создана Российская гильдия риэлторов. В неё входит 50 региональных ассоциаций и около 1500 компаний, объединившие работников отрасли. В регионах работают местные общественные организации, объединяющие представителей рынка недвижимости.

Поводом для инспектирования риэлтерской фирмы служит, как правило, жалоба заказчика о неправомерных действиях фирмы.

Кроме прочего Российская гильдия и региональные ассоциации риэлторов занимаются анализом, исследованием и прогнозированием развития различных сегментов рынков недвижимости.

Профессиональное исследование рынка недвижимости в РФ пока не является самостоятельным и независимым видом предпринимательской деятельности, ведется специалистами девелоперских фирм в рамках маркетинговых исследований на предмет будущих инвестиций, но дальнейшее бурное развитие рынка недвижимости должно привести к его формированию.

Управляющий недвижимостью может быть юридическим или физическим лицом, гражданином или сотрудником многопрофильной фирмы, который по договору с собственником объекта недвижимости и в его интересах в течение определенного срока времени от своего имени совершает любые

юридические и фактические действия с этим объектом, если они не запрещены законом или договором доверительного управления.

Объектами управления выступают как собственно объекты недвижимости, так и соответствующие им системы – муниципальный, ведомственный и частный жилой фонд, товарищества собственников жилья, земельный и лесной фонд и т. д.

Управление недвижимостью – это деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью.

Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью подразумевает выполнение всех операций, связанных с недвижимостью: инвестиционные, строительные, риэлтерские, владения и пользования, залоговые и обменные, доверительное управление.

Управление недвижимостью осуществляется в **трех направлениях**:

- 1) правовом – распределение и комбинирование прав на недвижимость;
- 2) экономическом – управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости;
- 3) техническом – содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Работа управляющего с объектом производственной недвижимости представляет собой достаточно сложный процесс, состоящий из нескольких этапов.

✓ **Отношения с собственниками** объектов недвижимости играют ключевую роль в успехе управления объектом, ибо от сложившихся отношений в основном будет зависеть результат.

Теоретически доход управляющего объектом недвижимости может составлять 15 % от оборота или чистого дохода, но по опыту он колеблется в пределах от 8 % до 50 % в зависимости от состояния и доходности объекта недвижимости.

✓ **Формирование цели и стратегии коммерческого использования объекта** недвижимости. Целью может быть перепродажа объекта недвижимости или получение постоянного дохода. В большинстве случаев в качестве цели ставится рост доходов, уменьшение расходов и повышение ликвидности объекта недвижимости. Для этих целей управляющий определяют статьи доходов и расходов, выявляет и исключает неэффективные информационные и денежные потоки и т. д. в процессе развития проекта управления объектом недвижимости, по мере возникновения внешних и внутренних факторов (продажа долей собственности, долги собственника и т. п.) стратегия развития проекта управления объектом недвижимости будет меняться.

✓ **Анализ ситуации, планирование и отчетность.** Как показывает практика развития недвижимости, на первом этапе коммерческого использования объектов недвижимости весь доход должен инвестироваться в сами объекты, на втором – доходы могут быть распределены между собственником и инвестициями в объект недвижимости, и только на третьем этапе весь доход может поступать в распоряжение собственника.

✓ **Содержание объекта недвижимости.** Обеспечение полноценной эксплуатации объектов недвижимости в течение всего нормативного срока службы достигается за счет своеобразного «инструментария», куда входят технические нормы и правила, методы исследования и оценки состояния отдельных конструктивных элементов. Эксплуатирует объект пользователь (арендатор, предприниматель и т. д.), обслуживают же объект специализированные организации, выполняющие те или иные виды работ (санитарная уборка, вывоз мусора и твердых бытовых отходов, ремонт и т. д.).

✓ Особая роль в работе управляющего недвижимостью отводится **определению эффективности использования** вверенных ему объектов недвижимости. Эффективность использования объекта недвижимости зависит от процесса формирования доходов и расходов, возникающих при эксплуатации вверенного объекта.

В соответствии с действующим законодательством объект недвижимости учитывается на балансе управляющей компании, являющейся плательщиком налогов на имущество и на землю.

Вопросы для самоконтроля

1. Классификация сделок с объектами недвижимости.
2. Участники (субъекты) рынка недвижимости.
3. Перечислить виды инвесторов и охарактеризовать их по статусу.
4. Какие функции выполняет на рынке недвижимости государство?
5. Охарактеризуйте экономические методы управления рынком недвижимости.
6. Дайте понятие управления недвижимостью.
7. Какие функции реализуются в процессе управления недвижимостью?
8. Каковы цели и формы государственного регулирования земельных отношений?
9. Основные виды риэлторских услуг. Что понимается под риэлторской деятельностью в РФ?
10. Оценочная деятельность на рынке недвижимости.
11. Управление оценочной деятельностью.

4. ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

4.1. Базовые сведения по оценочной деятельности

4.1.1. Понятие стоимости объектов недвижимости

Стоимость объекта недвижимости – понятие неоднозначное. Она может отличаться для одного и того же объекта по величине в зависимости от цели её определения (купля-продажа, залог, страхование и пр. /п. 3.3.2/).

При осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки:

Рыночная стоимость – цена, с которой согласны продавец и покупатель, не подверженные никакому давлению и хорошо осведомленные обо всех фактах, имеющих отношение к покупке.

Среднерыночная стоимость (РС) – понятие объективное, а цена, как результат единичной сделки, субъективна.

О рыночной стоимости предприятий сегодня можно говорить теоретически, поскольку подобный рынок продаж в РФ практически не существует.

Инвестиционная стоимость – оценка стоимости недвижимости для конкретного инвестора или группы инвесторов.

В отличие от РС рассматривает среднюю, типичную сделку купли-продажи. Может отличаться от РС вследствие различий в оценках будущей доходности, степени риска, налоговой ситуации и пр.

Ликвидационная стоимость – состоит из суммы средств, вырученных от реализации активов предприятия за вычетом издержек по ликвидации (административные издержки по поддержанию работы предприятия до момента окончательной ликвидации, расходы юридических и аудиторских фирм, комиссионные и пр.).

Кадастровая стоимость – стоимость (земель), установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение

кадастровой оценки. Определяется оценщиком методами массовой оценки, в частности, для целей налогообложения.

4.1.2. Основные принципы оценки недвижимости

В основе оценки лежит ряд руководящих принципов.

✓ Принцип полезности (наилучшего использования).

Наилучшее использование – это вероятное и юридически разрешенное использование участка земли или постройки, которое физически возможно, экономически обоснованно и приводит к наивысшей стоимости.

Например, складские помещения в промышленной зоне, скорее всего, будут отвечать наилучшему использованию данного участка земли. Но, если подобные постройки расположены в деловом квартале центральной части города, было бы целесообразнее их снести, а участок отдать под строительство офисного здания или торгового центра.

✓ Влияние изменений внешних условий.

Изменение рыночных условий – процесс неизбежный и постоянный. Влияет как пространственный фактор (местоположение), так и временной (цены с течением времени изменяются и требуют корректировки).

К резким сдвигам приводят: изменение законодательства, строительство новых объектов, закрытие промышленных предприятий, а также форс-мажорные обстоятельства (в том числе экономические кризисы).

✓ Факторы, определяющие стоимость имущества.

В зарубежной оценочной практике равноценное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывают факторы, разнесенные на четыре основных группы.

Каждый из факторов воздействует в сторону либо увеличения (положительные) либо уменьшения (отрицательные) итоговой стоимости объекта недвижимости.

✓ **Социальные факторы** – характеристики населения: демографический состав, уровень бракосочетаний и разводов, среднее число детей и т.п. Все это свидетельствует о потенциальном спросе на недвижимость и его структуре.

✓ **Экономические факторы** – определяют соотношение спроса и предложения на данный момент: занятость населения, средняя заработная плата, степень экономического развития района, уровень цен, доступность покупки в кредит и т. п.

✓ **Факторы государственного регулирования** в российской практике оказывают большое влияние на стоимость ОН, порой даже более существенное, чем рыночные факторы:

- ограничение оборота недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства;

- коммунальные услуги, пожарная охрана, охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт;

- федеральная и местная налоговая политика;

- специальные правовые нормы (ограничение прав собственности, экологические законодательные ограничения, государственные инвестиции в строительство и пр.).

✓ **Экологические факторы** – совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся факторами производства (труда, сырья, энергии), предметами потребления, но оказывающих влияние на эффективность и полезность объекта, а значит и на стоимость.

4.1.3. Правовая база оценки

✓ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

✓ Стандарты оценочной деятельности (подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности).

а) Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

На сегодня разработаны и утверждены шесть базовых федеральных стандартов оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО N 1), утвержден 20 июля 2007 г.;

- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2), утвержден 20.07.2007 г.;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3), утвержден 20.07.2007 г.;
- «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4), утвержден 22.10.2010 г.;

- «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО № 5), утвержден 04.07.2011 г.;

- «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» (ФСО № 6), утвержден 07.11.2011 г.

Еще два федеральных стандарта («Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности» и «Оценка стоимости акций, долей участия в уставном (складочном) капитале (бизнеса)») находятся на стадии проектирования.

б) Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемыми организациями оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону № 135 (1998) «Об оценочной деятельности» и федеральным стандартам оценки:

- основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007
- СТО СДС СРО НКСО (1.2, 3.1-3.6);
- Стандарты и Правила СМАОс (по оценке оборудования; по оценке недвижимости; по оценке бизнеса);
- Стандарты и Правила СОО РОО;
- и др.

4.2. Технология проведения оценки объектов недвижимости

Описание процесса оценки недвижимости приведено в соответствии ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» [5]:

- ✓ заключение договора на оценку, включающего задание на оценку;
- ✓ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

✓ согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

✓ составление отчета об оценке.

✓ **Заключение договора на оценку.** Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения. В состав договора включается задание на оценку.

В задании обязательно указываются:

- объект оценки;
- имущественные права на объект;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения;
- вид определяемой стоимости ОН;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения оценки.

Договор должен содержать точное указание на оцениваемый объект недвижимости, а также его полное описание.

✓ **Сбор и анализ информации.** Оценщику необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, финансовую, бухгалтерскую и другую документацию, которая может быть необходимой и достаточной для получения обоснованного мнения относительной рыночной стоимости ОН. Для каждого вида информации следует указывать источник получения.

В общем случае оценивается:

- информация о политических, экономических, социальных и экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость недвижимости;
- информация о спросе и предложении (и факторах на них влияющих) на рынке, к которому относится объект оценки;

– информация об объекте оценки (описание района, земельного участка и оцениваемого строения): правоустанавливающие документы и сведения об обременениях; сведения о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании объекта оценки; данные о прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухучета и отчетности; иная информация.

Основная цель – выявление всех достоинств и недостатков оцениваемого ОН. При этом отчет должен быть понятен любому читающему, а данные – подтверждены документами или доступными для проверки источниками.

✓ **Применение подходов к оценке.** Подходы к оценке недвижимости (затратный, доходный, рыночный) базируются на информации, собранной на одном и том же рынке недвижимости, но каждый имеет дело с различной стороной этого рынка и может значительно отличаться друг от друга.

Федеральный стандарт оценки № 1 обязует оценщика при наличии достаточного количества информации необходимо применять все три метода. В случае не использования какого-либо из подходов должно быть обоснование отказа. Окончательный вывод делают по совокупности их результатов, которые, как правило, должны быть близкими. Существенные расхождения указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность рынка недвижимости.

✓ **Согласование результатов оценки.** Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется на основе согласования результатов, полученных при использовании всех использованных подходов. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

✓ **Оформление отчета.** Результаты оценки объекта недвижимости оформляются в виде отчета.

По ФСО № 3 [6] отчет об оценке должен содержать следующую информацию:

- основные факты и выводы, в т. ч. результаты оценки, полученные при использовании различных подходов, и итоговую величину стоимости;
- задание на оценку;
- сведения о заказчике оценки и об оценщике;
- допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;
- применяемые стандарты оценочной деятельности;
- описание объекта оценки со ссылками на документы, устанавливающие его качественные и количественные характеристики;
- анализ ранка объекта оценки;
- описание процесса оценки в части применения оценочных подходов с приведением расчетов;
- согласование результатов.

4.3. Определение стоимости объекта недвижимости с использованием оценочных подходов

4.3.1. Сравнительный (рыночный) подход (СП)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объект оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1).

Оценка стоимости объекта недвижимости (ОН) с помощью сравнительного подхода основана на анализе рыночных продаж аналогичных объектов и сравнении с ними оцениваемого объекта. Благодаря своей простоте СП является основой для большинства оценок ОН в рыночной экономике.

Подход базируется на легкодоступной рыночной информации. Исходной предпосылкой применения рыночного подхода является наличие развитого рынка недвижимости. На данный момент в РФ наиболее развитыми сегментами

рынка недвижимости можно назвать рынок жилой и коммерческой недвижимости.

Поскольку совершенно одинаковых ОН нет, необходимо учесть влияние их различий на окончательную стоимость. Это можно осуществить путем корректировок стоимости по определенным показателям – элементам сравнения.

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

К наиболее влияющим на стоимость элементам сравнения можно отнести ряд показателей, объединенных в группы (табл. 4.1) [7].

Последовательной корректировке по элементам сравнения подвергается определенная единица сравнения, с помощью которой можно охарактеризовать полезность (использование) объекта недвижимости.

Выделяют следующие единицы сравнения (табл. 4.2) [7]:

1) для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

а) цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий;

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Качество прав	Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса

Единицы сравнения

При продаже земли	При продаже застроенных участков
Цена за сотку, гектар	Цена за 1 м ² общей площади земли
Цена за 1 м ²	Цена за 1 м ² площади, предназначенной для сдачи в аренду
Цена за 1 м по фасаду	Цена строительства 1 м ²
Цена за лот	Цена за единицу недвижимости (комната, дом)
Цена за единицу площади	Цена за единицу недвижимости, приносящей доход (посадочное место, место на стоянке и т.п.)

б) цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) – для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов;

с) цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования;

2) для земельного участка с «улучшениями» в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

а) цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (м²);

б) цена за единицу объема строения;

с) цена за квартиру или комнату;

д) цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице);

3) для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Определение стоимости ОН может происходить с использованием одного из двух методов:

- метода моделирования рыночного ценообразования;
- метода сравнительного анализа сделок.

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение зависимостей (линейных или мультипликативных) путем статистической обработки достаточно большого объема данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Указанная зависимость предназначена для длительного использования в оценке множества объектов. Это требует обеспечения периодической корректировки на основе мониторинга рынка недвижимости.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей схожести с объектом оценки. При этом объекты сравнения (объекты-аналоги) отбираются из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

В общем виде технология применения метода имеет следующую последовательность:

- 1) сбор сравнительных данных (максимально возможное количество информации о продаже аналогичных ОН);
- 2) изучение сделок (сделки заключались незаинтересованными сторонами и личный фактор не повлиял на изменение стоимости ОН; условия сделки);
- 3) определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4) временные корректировки (поправка на сегодняшний уровень цен с учетом динамики);
- 5) корректировка показателей (элементов сравнения) сопоставляемых ОН (местоположение, степень износа и пр.);
- 6) вынесение решения о стоимости ОН.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий (табл. 4.3) [7].

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

2) последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Таблица 4.3

**Схема определения стоимости объекта недвижимости,
аналогичного известному (сравниваемому)**

Элемент сравнения	Сравниваемый объект	Корректировка в %	Корректировка в долях
Цена, \$	50000		
Дата продажи	6 мес. назад	+5	1,05
Местоположение	На 8 % лучше, чем у оцениваемого	–8	0,92
Удобства (дополнительные компоненты стоимости)	На 10 % хуже, чем у оцениваемого	+10	1,1
Состояние (физические характеристики ОН)	На 4 % хуже, чем у оцениваемого	+4	1,04
Общая корректировка		+11	1,05
Уточненная стоимость оцениваемого объекта, \$		55500,0	55255,2

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже (табл. 4.4) [7].

Определение стоимости отдельных различных элементов сравнения

Элемент сравнения	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	150	150	200	200
Гараж	Есть	Есть	Есть	Нет
Сад	Есть	Нет	Есть	Нет
Цена продажи, \$	32000	30000	45000	40000

Корректировку в цене на разницу в площади (\$ 13000/50 м²; \$ 260/м²) определяем, сравнивая объекты-аналоги № 1 и № 3.

Корректировку в цене на наличие сада (\$ 2000) определяем, сравнивая объекты-аналоги № 1 и № 2.

Корректировку в цене на наличие гаража (\$ 3000) определяем, сравнивая объекты-аналоги № 3 и № 4 и учитывая, что наличие сада добавляет к стоимости \$ 2000.

Когда объектов-аналогов много выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для дальнейшего определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости происходит по принципу минимального различия: абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально (табл. 4.5) [7].

Исходя из данных таблицы 4.5 это будет базовая стоимость 1 м² объекта-аналога № 1 – 10,14 тыс. руб./м², т. к. итоговое значение корректировок с различий с оцениваемым объектом минимально.

Таблица 4.5

Скорректированные цены продажи объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог				
	1	2	3	4	5
Цена продажи, тыс. руб./м ²	10,14	9,54	12,00	9,50	10,36
Корректировка на качество прав, тыс. руб./м ²	0	0	0	0,375	0
Скорректированная цена продажи, тыс. руб./м ²	10,140	9,540	12,000	9,875	10,36
Корректировка на условия финансирования, тыс. руб./м ²	0	0	-1,778	0	-1,090
Скорректированная цена продажи, тыс. руб./м ²	10,140	9,540	10,222	9,875	9,270
Корректировка на условия рынка, тыс. руб./м ²	0,172	0,162	0,058	0	0,315
Скорректированная цена продажи, тыс. руб./м ²	10,312	9,702	10,280	9,875	9,585
Корректировка на транспортную доступность	-0,610	0	0	0	0
Корректировка на физические характеристики	0	0	0,578	0,578	0,578
Корректировка на сервис	0,405	0,405	0,405	0	0
Скорректированная цена продажи, тыс. руб./м ²	10,107	10,107	11,263	10,453	10,163
Абсолютное итоговое значение корректировок	-0,033	0,567	-0,737	0,953	0,523

Итоговая стоимость оцениваемого ОН методом сравнительного анализа продаж определяется с помощью одной из двух групп техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

1) техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа;

2) техники качественного анализа:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалитетического моделирования.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника множественного регрессионного анализа применяется наиболее часто. На её основе определение рыночной стоимости оцениваемого объекта на примере данных таблицы 4.5 будет происходить следующим образом. Так как скорректированная цена продажи по всем объектам-аналогам не имеет одинакового значения, то для расчета выбираем цену продажи 1 м^2 того объекта-аналога, для которого абсолютное итоговое значение корректировок имеет наименьшее значение (в данном случае это объект 1), перемножая её на общую площадь объекта оценки: $10,107 \text{ тыс. руб.} \cdot 60 \text{ м}^2 = 505,42 \text{ тыс. руб./м}^2$.

Техника качественного сравнения цен (ТКС) применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием

объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок. При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: $-2, -1, 0, 1, 2$ или $0, 1, 2, 3, 4$.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. Свойства объекта и среды, рассматриваемые как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («деревя») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей.

В завершении отметим преимущества и недостатки рыночного подхода к оценке стоимости.

Преимущества рыночного подхода:

- ✓ в итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей;
- ✓ в ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция;
- ✓ статически обоснован;
- ✓ вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов;
- ✓ достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки рыночного подхода:

- ✓ различия продаж;
- ✓ сложность сбора информации о практических ценах продаж;
- ✓ проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки;
- ✓ зависимость от активности рынка;
- ✓ зависимость от стабильности рынка;
- ✓ сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

4.3.2. Затратный подход (ЗП)

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1).

Подход предусматривает оценку стоимости путем определения стоимости полного воспроизводства или полного замещения оцениваемого объекта недвижимости за вычетом величины износа (физического, морального и экономического) и добавлением к полученной величине рыночной стоимости земельного участка, как незастроенного.

Использование затратного подхода обосновано при:

- технико-экономическом анализе стоимости нового строительства;
- реконструкции объекта недвижимости;
- оценке недвижимости на пассивных рынках;
- оценке объектов спецназначения;
- страховании недвижимости;
- определении базы налогообложения.
- обосновании необходимости обновления действующего объекта;
- анализе эффективности использования земли;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Последовательность определения стоимости ОН на основе затратного подхода подразумевает ряд этапов:

- ✓ определение рыночной стоимости участка земли;
- ✓ определение восстановительной (замещающей стоимости) зданий и сооружений, в т. ч. оценка величины предпринимательской прибыли;
- ✓ определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- ✓ определение рыночной стоимости недвижимости.
- ✓ **Определение рыночной стоимости участка земли**

Определение рыночной стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой недвижимости, основано на предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования как свободного от застройки.

Оценка стоимости начинается с изучения:

- прав собственности на земельный участок;
- физических характеристик земельного участка;
- данных о взаимосвязи земельного участка с окружающей средой;
- экономических факторов, характеризующих оцениваемый земельный участок.

Источниками этой информации могут быть земельные комитеты и органы регистрации сделок с земельными участками, ипотечные кредитные организации, оценочные и риэлтерские фирмы, специализирующиеся на сделках с земельными участками и др.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

- при наличии достаточной достоверной информации о продажах аналогичных участков – метод сравнения с аналогичными участками (метод сравнения продаж);

- при отсутствии данных о продажах свободных участков, но при наличии достаточной достоверной информации о продажах аналогичных участков с относительно новыми зданиями и сооружениями в местности. Стоимость участка определяется вычитанием стоимости здания из общей – метод остаточной стоимости земли (метод распределения или переноса);

- разновидность предыдущего метода, но для ситуаций, когда постройки не новые. Стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа (метод выделения);

- при наличии рыночной информации о долгосрочной аренде земли – метод капитализации арендного дохода (метод капитализации земельной ренты);

- в случае, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки используется метод развития (освоения) земельного участка (метод разбивки на участки);

– при отсутствии данных о продажах свободных участков земли при оценке стоимости ЗУ применяется метод, основанный на применении принципа остаточной продуктивности земли (метод техники остатка).

✓ Определение восстановительной (замещающей стоимости) зданий и сооружений

Применение стоимости замещения целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии здания трудно из-за устаревших типов строительных конструкций и способов строительства, использовавшихся ранее.

Для зданий, находящихся под охраной государства или зарегистрированных как памятники истории или архитектуры, стоимость замещения согласовывается с законодательными требованиями.

В стоимость восстановления или стоимость замещения включаются все затраты по застройке, затраты на разработку участка, на инженерную инфраструктуру и любое дополнительное оборудование экологического назначения, которое требует закон. Кроме того, затраты на получение различных разрешений, лицензий или проведением экспертиз, в т. ч. экологической. Затраты вычисляются как сумма издержек прямых, косвенных и прибыли предпринимателя.

Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания основано на включение в стоимость нового строительства прямых и косвенных издержек.

Прямые издержки – затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включающие в себя:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- основную заработную плату строительных рабочих;
- стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные издержки – расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

- затраты на подготовку территории строительства;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- прочие затраты и работы;
- содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;
- другие виды косвенных издержек.

Определение значений прямых издержек основано на применении общих правил определения сметной стоимости строительства, изложенных в действующих нормативных и руководящих документах.

Расчеты значений прямых издержек могут быть выполнены одним из двух способов:

- пересчетом известной величины сметной стоимости строительства с применением индексов;
- путем составления восстановительной сметы на объект оценки.

При наличии для объекта оценки проектно-сметной документации значение прямых издержек определяется как величина сметной стоимости строительства, пересчитанная на дату оценки с помощью индексов, учитывающих отношение текущего уровня цен в строительстве к ценам 1984 года, принятых в качестве базисных (индексный метод).

При отсутствии проектно-сметной документации на объект оценки следует восстановить смету одним из двух способов:

- по укрупненным сметным нормативам (метод сравнительной единицы);
- по сборникам единичных расценок и прейскурантам (метод количественного анализа).

Использование укрупненных сметных нормативов для вычисления прямых издержек допустимо для типовых проектных решений зданий и сооружений, а также повторно применяемых экономических индивидуальных проектов.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости применяют следующие виды укрупненных показателей:

- укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
- укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
- укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов.

При этом стоимость строительно-монтажных работ может приводиться с разбивкой по видам работ и комплексам строительных конструкций (метод разбивки на компоненты).

Значения косвенных издержек, как правило, определяются как процент от прямых издержек по рыночным данным. Обычно косвенные затраты составляют 10–15 % от региональной стоимости строительства.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Значение прибыли предпринимателя принимается по рыночным данным.

✓ **Определение величины накопленного износа зданий и сооружений**

Под **накопленным износом** понимается уменьшение стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, морального (функционального) и экономического (внешнего) износа.

Понятие «износ», используемое в оценочной практике, отличается от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, на весь срок его службы, без определения его текущей стоимости. Оценочный износ – один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Таким образом, учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель (рис. 4.1) [7].

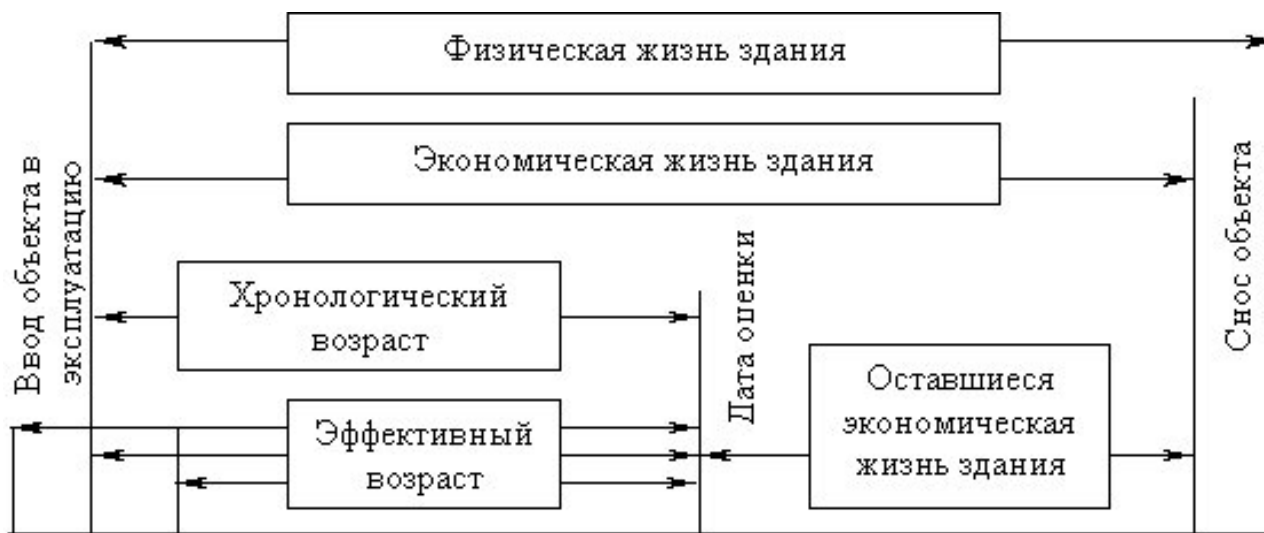


Рис. 4.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого его состояние соответствует определенным нормативным требованиям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.); зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) – время эксплуатации, в течение которого объект может быть использован, как источник прибыли. Срок экономической жизни заканчивается, когда производимые улучшения перестают давать вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) отражает возраст объекта в зависимости от его внешнего вида, технического состояния и т. д. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от

хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Для определения величины накопленного износа используют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- бухгалтерский;
- метод разбивки.

Метод сравнения продаж основан на определении величины накопленного износа как разницы между стоимостью нового строительства и стоимостью сооружения на дату оценки, при этом наличие достоверных данных о продажах подобных объектов и стоимости свободных участков земли ($C_{уз}$) является необходимым условием.

В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью ($C_{вс}$) и рыночной ценой оцениваемого объекта ($C_{об}$):

$$C_{из} = C_{уз} + C_{вс} - C_{об}. \quad (4.1)$$

Бухгалтерский метод расчета износа основан на использовании бухгалтерских методов, т. е. на определении отношения хронологического возраста объекта к его нормативному сроку службы, определяемый на основании «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства в СССР» (22.10.1990, Постановление Совета Министров СССР № 1072).

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят (рис. 4.2) [7]:

- устранимый и неустрашимый физический износ;
- устранимый и неустрашимый функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

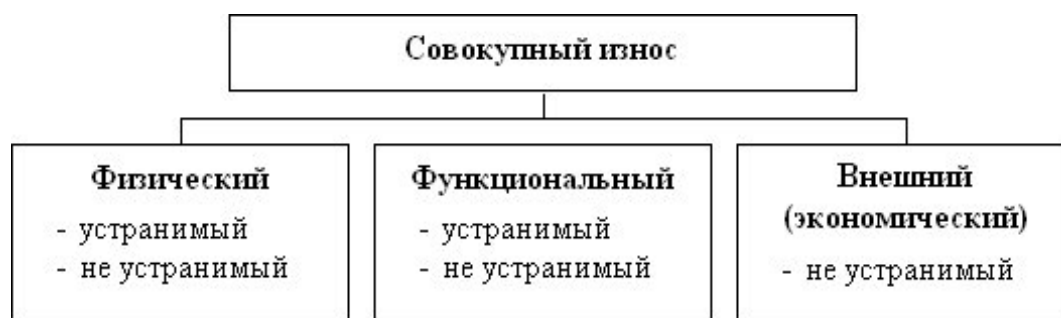


Рис. 4.2. Классификация износа объектов недвижимости

Устранимый (исправимый) износ – это износ, когда затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта.

Неустранимый (неисправимый) износ – это износ, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту. Любой недостаток объекта в принципе можно исправить, но при этом затраты на исправление не должны превышать предполагаемой выгоды.

Для применения метода разбивки при определении накопленного износа необходимо в качестве расчетной базы иметь данные о стоимости нового строительства, выполненные с разбивкой по конструктивным элементам.

Физический износ – отражает снижение работоспособности объекта недвижимости в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный (нормативный);
- стоимостной;
- нормативный (или бухгалтерский) метод;
- метод расчета срока жизни здания.

Экспертный метод основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Данный метод предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера можно назвать ВСН 53-86р «Ведомственные строительные нормы. Правила

оценки физического износа жилых зданий», применяемые бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа жилых зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности.

Стоимостной метод основан на предположении о том, что физический износ на момент оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий и их восстановительной стоимостью.

Нормативный (или бухгалтерский) метод определения физического износа строений предполагает использование все еще действующих «Единых нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Совета Министров СССР от 29 октября 1990 г. № 1072.

Метод расчета срока жизни здания основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ФЖ):

$$\frac{\text{ФИ}}{\text{ВС}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}}. \quad (4.2)$$

Определение величины физического износа состоит из нескольких последовательных этапов:

- определение величины исправимого физического износа;
- определение величины неисправимого физического износа в короткоживущих элементах;
- определение величины неисправимого физического износа в долгоживущих элементах.

Определение величины исправимого физического износа осуществляется с использованием стоимостного или экспертного метода расчета физического износа.

Для расчета **неисправимого физического износа** элементы сооружения делят на долгоживущие и короткоживущие.

У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения (фундаменты, стены, перекрытия и пр.). Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение (кровля, декоративная отделка, окраска и пр., т. е. элементы, которые можно восстановить посредством текущего ремонта).

Износ долговременных элементов, таких, как, может рассчитываться путем определения эффективного срока их службы и оставшегося срока физической жизни в реальных условиях. Для расчета физического износа долговременных элементов можно также использовать способ определения затрат на воспроизводство элементов здания (стоимостной метод). Величину износа короткоживущих элементов также можно определить методом расчета срока жизни здания: разность между полной восстановительной (или замещающей) стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.

Функциональное устаревание (или функциональный износ) объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Такой вид износа (может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении и т. д.) обусловлен, в основном, влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ в отечественной практике именуется моральным износом.

Функциональный износ, как и физический, бывает устранимым и не устранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости здания из-за факторов, связанных как с избытком, так и с

недостатком качественных характеристик здания. Например, на арендном рынке большим спросом пользуются двухкомнатные квартиры по сравнению с однокомнатными. В архитектурном плане к неустранимому функциональному износу можно отнести отсутствие некоторых удобств, требуемых современным потребителем: отдельный санузел, наличие лифта и пр.

Величина исправимого функционального износа определяется в зависимости от стоимости «исправлений».

Неисправимый функциональный износ измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к неустранимому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий.

Экономический износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими или другими факторами. Причинами внешнего износа могут являться как общий экономический упадок района, в котором находится ОН, так и действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования, а также социальные изменения (на рынке занятости, отдыха, образования и т. д.).

Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, может стать непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам – болотам, очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Экономический износ, в отличие от физического и морального, всегда является необратимым, т. к. сумма затрат, направляемая на устранение внешних факторов, чрезвычайно велика.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий;
- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию.

Метод сравнения продаж. Способом измерения износа внешнего воздействия является анализ парных продаж (когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта один из которых имеет признаки внешнего износа, другой – нет). Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине износа внешнего воздействия оцениваемого объекта.

Метод капитализации потери дохода. Другим способом измерения износа внешнего воздействия является сравнение доходов от арендной платы двух объектов, аналогичных оцениваемому, один из которых подвергается негативному воздействию. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину износа внешнего воздействия.

✓ Определение итоговой стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Величина итоговой стоимости ($C_{об}$) затратным подходом рассчитывается математически с помощью преобразованной формулы 4.1, как сумма стоимости участка земли ($C_{уз}$) и восстановительной или замещающей стоимости зданий или сооружений ($C_{вс}$) за вычетом накопленного износа ($C_{из}$):

$$C_{об} = C_{уз} + C_{вс} - C_{из}. \quad (4.3)$$

Затратный подход обладает рядом преимуществ и недостатков.

Преимущества затратного подхода:

- ✓ при оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным;
- ✓ для ряда операций с недвижимостью является наиболее показательным оценочным подходом.

Недостатки затратного подхода:

- ✓ затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости;
- ✓ попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда;
- ✓ проблематичность расчета стоимости воспроизводства и определения величины накопленного износа старых строений;
- ✓ проблематичность оценки земельных участков в России.

4.3.3. Доходный подход (ДП)

Согласно ФСО № 1, **доходный подход** – это совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода. Его суть заключается в том, что он основан на оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод (капитализации), которые, как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества.

Капитализация дохода – это процесс пересчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

- ✓ прогнозирование будущих доходов;
- ✓ капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

✓ **Прогнозирование будущих доходов** основано на использовании финансовых отчетов собственника:

- упрощенного баланса;
- отчета о движении денежных средств, реконструируемый оценщиком для задач экономического анализа статей доходов и расходов.

Определение прогнозируемых доходов предусматривает выполнение нескольких последовательных операций (табл. 4.6) [7].

✓ Определение будущего валового годового дохода

Определение будущего валового годового дохода осуществляется, как правило, на основании данных годовых балансовых отчетов по доходам и расходам за последние 3 года.

Определение валового дохода включает:

- оценку потенциального валового дохода (**ПДВ**), т. е. дохода, который способен принести объект за год эксплуатации при условии полной загрузки площадей до вычета операционных издержек. Таким образом, потенциальный

валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности на оцениваемом объекте недвижимости.

– оценку действительного валового дохода (ДВД), рассчитывается исходя из потенциального валового дохода. При этом из него вычитаются потери при сборе платежей, а также добавляется дополнительный доход от объекта недвижимости (например, от предпринимательской деятельности на территории объекта недвижимости или внутри него).

Если, например, оценивается стоимость гостиницы, то доход собственника будет складываться из следующих элементов: номеров, ресторанов, услуг по чистке и стирке белья, арендной платы за установленные киоски и магазины.

Оценщик должен учесть потенциал развития предпринимателя и отразить его в своем отчете.

Покупатель должен знать, что он может увеличить доходы за счет лучшего управления, организации финансового контроля, вовлечения новых производственных мощностей и других факторов. Эти дополнительные возможности получения дохода, как правило, принимаются во внимание заинтересованными сторонами в процессе оценки.

Потенциальный валовой доход (ПДВ) – доход при использовании гарантийной полной мощности основного оборудования.

Действительный валовой доход (ДВД) – ПДВ минус потери при неполной загрузке оборудования, потери при сборе платежей; плюс дополнительные доходы, например от дополнительных услуг.

✓ **Определение величины операционных расходов**

Первоначально для определения ЧОД оценщик анализирует операционные расходы (ОР), которые отражены в балансе предприятия, и их величину.

Операционные расходы (издержки), ОР – расходы на поддержание объекта в функциональном состоянии.

Операционные издержки принято делить на:

– условно-постоянные, не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости (например, налог на имущество, страховые взносы, земельный налог или арендную плату за земельный участок, и т. д.);

– условно-переменные, зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости (например, управленческие, плата за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, организацию охраны и т. д.);

– резервы на замещение – на замену на протяжении экономической жизни объекта недвижимости отдельных его элементов (конструктивных, эксплуатационных и интерьерных), особенно тех, которые наиболее подвержены износу со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (например, кровля, сантехника, лифтовое оборудование).

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

Управленческие расходы – расходы по управлению организацией; расходы не связанные с производственной или коммерческой деятельностью.

✓ **Определение величины уровня чистого операционного дохода (ЧОД) и уровня чистого дохода (ЧД)**

Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается путем вычитания из действительного валового дохода (ДВД) операционных издержек (ОР).

ЧОД включает в себя две составляющие: часть, приходящуюся на заёмные средства (выплаты по обслуживанию долга, ОД или DS – платежи по обслуживанию ипотечных кредитов) и часть, приходящуюся на собственные (чистый валовой доход, ЧВД или PTCF) (см. таблицу 4.6).

В свою очередь **чистый доход** от эксплуатации объекта (**ЧД** или ATCF) представляет собой разницу ЧВД и налога на прибыль (НПП или Tax) и содержит в себе чистую прибыль (ЧП) и сумму, зарезервированную для обеспечения простого воспроизводства изнашиваемого объекта по истечению срока его полезного использования (капитальные затраты, КЗ).

Доход от продажи объекта (реверсии) определяется как денежный поток, поступающий инвестору при окончании проекта.

При составлении реконструированного отчета о доходах и расходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

Перечень и последовательность определения доходов и расходов представлена в таблице 4.6 [7].

Таблица 4.6

Бюджет доходов и расходов

Наименование показателя	Сумма, руб.
Потенциальный валовой доход (ПВД или PGI), в т. ч.:	*
– контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)	*
– скользящий доход	*
– рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)	*
– прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости	*
Потери дохода (ПД или V&L), в т. ч.:	*
– потери от недогрузки	*
– потери при сборе арендной платы	*
Действительный валовой доход (ДВД или EGI)	*
Операционные (эксплуатационные) расходы (ОР или OE), в т. ч.:	*
– условно-постоянные	*
– условно-переменные	*
– резерв на замещение	*
Чистый операционный доход (ЧОД или NOI)	*
Налог на прибыль (НПП или Tax)	*
Чистый доход (ЧД или ATCF)	*
Доход от продажи объекта (ДПО или Rev)	*

✓ Капитализация будущих доходов в настоящую стоимость объекта недвижимости

Существует два основных метода капитализации будущих доходов в настоящую стоимость недвижимости:

1) прямой капитализации – применяется для расчета стоимости небольших предприятий, реализующих узкий ассортимент продукции (услуг) со стабильным рынком, доходы которых имеют простую структуру, постоянны или равномерно изменяются. Метод устанавливает связь дохода со стоимостью объекта недвижимости посредством нормы денежных потоков (мультипликатора или коэффициента капитализации); включает техники мультипликаторов валового дохода, техники коэффициентов капитализации и техники остатка;

2) дисконтированных денежных потоков – применяется в случае произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта недвижимости. Метод устанавливает связь величин ЧОД (для всего прогнозного периода) и стоимость реверсии на конец последнего года прогнозного периода со стоимостью объекта недвижимости; включает техники непосредственного дисконтирования, модельные техники и техники ипотечно-инвестиционного анализа.

Метод прямой капитализации. В основе данного метода лежит определение ставки капитализации. Она представляет собой коэффициент капитализации ($K_{\text{кап}}$), учитывающий как чистую прибыль, получаемую от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости (ЧОД), так и возмещение капитала, затраченного на приобретение этого объекта ($C_{\text{об}}$).

В общем случае ставка капитализации определяется как:

$$K_{\text{кап}} = \frac{\text{ЧОД}}{C_{\text{об}}}. \quad (4.4)$$

Существуют и другие методы расчета ставки капитализации:

– метод прямого сопоставления заключается в сравнении оцениваемого объекта с объектом аналогом. В этом случае предполагается, что у схожих объектов одинаковые ставки капитализации;

– метод связанных инвестиций применяется в случае применения для покупки объекта недвижимости как заемного, так и собственного капитала. Ставка капитализации на заемные средства (ипотечная постоянная) определяется отношением ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного кредита. Ставка капитализации на собственные средства (ставка капитализации собственного капитала) определяется отношением части чистой прибыли от эксплуатации объекта недвижимости, приходящейся на собственный капитал, к величине собственного капитала;

– метод Эллвуда является модифицированным методом связанных инвестиций, учитывающим продолжительность периода капиталовложений и изменение со временем стоимости объекта недвижимости;

– кумулятивный метод учитывает в ставке капитализации поправки на риски, связанные с вложениями инвестиций, неэффективным управлением инвестициями, низкой ликвидностью фондов и др. методы определения ставки капитализации.

Определение стоимости ОН

Общая формула для определения стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$C_{об} = \frac{ЧД}{C_{кап}}, \quad (4.5)$$

где $C_{об}$ – стоимость объекта недвижимости;

ЧД – чистый доход (иногда ЧОД);

$C_{кап}$ – коэффициент капитализации.

Следует отметить, что стоимость объекта недвижимости ($C_{об}$) при использовании метода прямой капитализации может отождествляться и со стоимостью арендной платы за ряд лет эксплуатации объекта недвижимости. В

этом случае метод определения стоимости объекта недвижимости называется «метод прямой капитализация годовой арендной платы».

Капитализация годовой арендной платы зависит от индивидуальной оценки и риска получения арендной платы.

$$C_{об} = \frac{ЧД}{C_{кап}} \cdot Г = \frac{ЧД}{ЧД} / C_{ар.пл} \cdot Г = C_{ар.пл} \cdot Г, \quad (4.6)$$

где $C_{об}$ – стоимость объекта;

$ЧД$ – чистый доход;

$Г$ – число лет аренды объекта;

$C_{кап.}$ – коэффициент капитализации арендной платы, рассчитанный как отношение суммы чистого дохода ($ЧД$) к сумме годовой арендной платы ($C_{ар.пл.}$).

Метод дисконтированных денежных потоков. Использование данного метода предполагает:

– установление продолжительности получения дохода от объекта недвижимости. В международной оценочной практике принято принимать среднюю продолжительность, если иное не предусмотрено дополнительными условиями, равной 5–10 годам. Среди российских оценщиков сложилась практика оценивать этот период в диапазоне 3–5 лет;

– прогнозирование величины денежных потоков предполагает построение трендов денежных потоков доходов и расходов и определение периодичности получения дохода. Если предусматриваются расходы на реконструкцию, модернизацию объекта недвижимости, то их величина вычитается из чистого дохода в те периоды, в которые они имеют место;

– определение ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования обозначает сложный процент, используемый при расчете текущей стоимости будущих платежей;

– дисконтирование денежных потоков, которое осуществляется путем приведения стоимости потока денежных средств из будущих периодов на основе функций сложного процента и суммирования всех текущих стоимостей.

Процесс расчета предполагает дисконтирование каждого денежного потока соответствующей ему ставкой дисконтирования и последующее сложение всех полученных значений:

$$A = \frac{C_1}{1+i_1} + C_2 \frac{C_2}{(1+i_2)^2} + \frac{C_3}{(1+i_3)^3} + \dots = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i_t)^t}, \quad (4.7)$$

где C_t – денежный поток периода t ;

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

– расчет выручки от продажи объекта недвижимости (реверсии) в конце периода владения им и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования;

– сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи;

– расчет стоимости объекта недвижимости как разницы между текущей суммой доходов за расчетный период и суммой привлеченных заемных средств.

Плюсы и минусы доходного подхода

К плюсам доходного подхода можно отнести возможность определения стоимости доходной недвижимости; к минусам – сложность получения точной исходной информации, которая зачастую представляет коммерческую тайну.

4.3.4. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости

Согласование результатов происходит на основе метода, выбор которого осуществляется самим оценщиком. Это может быть и средняя арифметическая результатов, полученных при расчете стоимости объекта оценки различными подходами. Однако это возможно только в случае, когда применение каждого из подходов одинаково обосновано, что случается крайне редко. Наиболее правильным приемом определения итоговой стоимости является метод взвешивания. В зависимости от условий, целей и характеристик объекта оценки, степени доверия к полученным результатам, результату оценки каждого из подходов придается свой вес. Уже с учетом взвешивания получается итоговая величина стоимости оцениваемого объекта.

На практике существует два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания (на основе процентного взвешивания);
- метод субъективного взвешивания (основан на выведении единой величины рыночной стоимости).

Иногда в расчетах итоговой стоимости объекта недвижимости у оценщиков можно встретить метод анализа иерархий (МАИ).

Вопросы для самоконтроля

1. Перечислите принципы оценки стоимости недвижимости.
2. Раскройте основные методы оценки стоимости земельных участков.
3. Назовите особенности оценки стоимости зданий, помещений затратным способом.
4. Как различаются понятия «стоимость» и «цена» объекта недвижимости.
5. Раскройте понятие износа, амортизации недвижимости и способов расчета амортизационных отчислений.
6. Какие бывают виды стоимости объектов недвижимости?
7. В чем заключается сущность затратного подхода к оценке недвижимости?
8. Перечислить основные этапы определения стоимости недвижимости при сравнительном подходе.
9. Каковы особенности доходного подхода к оценке недвижимости?
10. Каким образом можно рассчитать восстановительную стоимость здания?
11. Каким образом определяется стоимость объекта недвижимости с помощью корректировки стоимости сопоставимых объектов?

5. ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Международный опыт в области экологической оценки недвижимости

5.1.1. Природные факторы в классической и неоклассической школах экономики

В экономике, как правило, выделяют два базовых направления – классическая и неоклассическая школы. В обоих производство определялось тремя факторами – трудом, капиталом и землей. Природные ресурсы считались неограниченными и участвующими в экономических отношениях только в качестве используемых земель и полезных ископаемых. За исключением отдельных фрагментов, экологические факторы не учитывались неоклассиками того периода. Экологическая компонента даже «мешала» реализации основных целей, предусмотренных теорией. Вместе с тем, неоклассиками были решены важнейшие теоретические вопросы, которые подготовили почву для развития экологически ориентированных направлений экономической науки.

Артур Пигу впервые в 1920-е годы обратил внимание на то, что от загрязнения окружающей среды страдает общество, которое берет на себя расходы на восстановление нарушенной окружающей среды, своего здоровья, падающей производительности труда. Для фирмы-производителя и одновременно загрязнителя окружающей среды – это внешние для нее издержки. Пигу предложил, чтобы общество заставило фирму-загрязнителя интернализировать (ввести в себестоимость продукции) эти внешние издержки путем уплаты налога на загрязнение. Такой налог повышает стоимость произведенной продукции на величину внешних издержек от загрязнения, так что предельная стоимость произведенной продукции для частной компании теперь равняется ее предельной стоимости для общества. Таким образом, фирма оказывается полностью информированной о полных общественных издержках ее функционирования, и должна либо снижать объем производства,

либо переходить на более экологичную технологию. А жертва загрязнения – общество – получает справедливое возмещение за нанесенный ущерб и повышает свое благосостояние.

Внешние издержки (экстерналии) стали рассматриваться как неучтенные эффекты уменьшения полезности продукции и услуг, которые могут быть скорректированы посредством налогообложения деятельности, вызывающей негативные внешние последствия. Проблема измерения внешних издержек, связанных с загрязнением окружающей среды, становилась все более насущной: по мере того как люди становились богаче, они обнаруживали, что рост материальных благ приводит к дефицитности чистого воздуха и воды, не зашумленных и не тронутых деятельностью человека территорий. Спрос на эти экологически обусловленные «товары» и «услуги» стал расти по мере роста дохода населения.

Так как многие из этих товаров были из сферы общественного пользования и рост их предложения не мог быть осуществлен частным сектором, возникла необходимость вмешательства государственного аппарата в регулирование вопросов спроса и предложения на них. Это привело к появлению таких вопросов, как «до какой степени следует очищать окружающую среду?», «сколько будет стоить такая деятельность и какие расходы можно позволить себе?». Ответы на эти вопросы искали в теории экономики благосостояния, и, в частности, в теории внешних эффектов экономической деятельности. Эти проблемы отнесены в настоящее время к сфере экономики природопользования.

К середине XX столетия загрязнение окружающей среды, помимо серьезных негативных последствий для здоровья людей, стало приводить к значительным материальным потерям, выражающимся в снижении стоимости недвижимости, возникновении дополнительных затрат, связанных с ликвидацией последствий причиненного вреда и ущерба, прямых потерь дохода от снижения качества и доходности различных категорий земельных угодий или природных объектов.

Под давлением общественных интересов и происходящими в связи с этим в экономике процессами правительства многих стран начали понимать, что деградация природной среды и природных ресурсов представляет потенциальную угрозу для долгосрочного экономического развития. Они начали вырабатывать свои меры по смягчению происходящих негативных процессов экономическими и правовыми мерами. Проблема стала выходить за рамки интересов отдельных государств и приобретать международный характер.

Официальное начало обсуждению экологических проблем в международном масштабе было положено Стокгольмской конференцией по окружающей человека среде 1972 года и продолжено на высшем уровне на состоявшейся в 1992 году в Рио-де-Жанейро конференции ООН по окружающей среде и развитию.

На конференции в Рио-де-Жанейро была принята концепция устойчивого развития, изложенная в программном плане действий «Повестка дня на XXI век». Под устойчивым развитием понимается такое развитие, при котором происходит «удовлетворение нужд сегодняшнего поколения без ущерба способности будущих поколений удовлетворять их потребности».

Принятие и широкое обсуждение данной концепции привело к тому, что во многих странах стало активно развиваться природоохранное законодательство и вырабатываться экономические и правовые меры, ограничивающие деятельность хозяйствующих субъектов по экологическим соображениям и препятствующие загрязнению окружающей среды. Изменение законодательства и меры экономического давления на загрязнителей, в свою очередь, стали приводить к развитию методов, позволяющих учитывать возникающие дополнительные издержки экологического характера при оценке предприятий и принадлежащего им имущества.

5.1.2. Закон о Суперфонде

За прошедшее с 1972 года время во многих странах, ощутивших в наибольшей степени последствия разрушительного воздействия человеческой

деятельности на окружающую среду, сформировались законодательная база и административный аппарат, ограничивающие масштаб таких воздействий и заставляющие природопользователей и основных загрязнителей принимать меры к снижению негативного воздействия и ликвидации экологического ущерба.

Примером наиболее жестких правовых норм в сфере охраны окружающей среды стал закон, принятый Конгрессом США в 1980 г., «О действиях в отношении окружающей среды, компенсации и ответственности», установивший материальную и финансовую ответственность за причинение ущерба природной среде и получивший в дальнейшем название закона о Суперфонде.

Основной целью принятия закона о Суперфонде была ликвидация большого количества свалок и деградированных земель (восстановление заброшенных земельных районов оценивалось в \$ 650 млрд).

Одна из главных особенностей данного закона заключалась в том, что он имел обратную силу и применялся к причинителям вреда, вне зависимости от того, когда был причинен экологический ущерб – до принятия данного закона или после. После выхода данного закона в США на восстановление нарушенного качества окружающей природной среды стали собираться многомиллиардные суммы. Так, к 1996 г. размеры соглашений о финансировании очистных работ оценивались в 11,9 млрд долл. Иски в возмещение причиненного в прошлом ущерба достигали огромных размеров и составляли сотни миллионов долларов.

Вторая важная особенность закона: Суперфонд определил круг лиц, которые могут быть потенциально ответственны за финансирование очистных работ. К ним были отнесены:

- нынешние владельцы мест нахождения отходов;
- бывшие владельцы, в чьей собственности находилось это место на момент удаления опасных отходов;

- производители опасных отходов, которые отдавали распоряжения об удалении опасных отходов в этом месте;
- транспортировщики опасных отходов, которые выбирали это место для удаления отходов;
- кредиторы производственной деятельности, в результате которой образовались отходы.

Третья особенность закона касалась степени ответственности. А именно: по Закону о Суперфонде к ответчикам применяется строгая, субсидиарная ответственность, чего не было раньше. Субсидиарная (солидарная) ответственность означает, что ущерб является неделимым и не может быть отнесен к каждому ответчику пропорционально его вкладу, то есть, каждая сторона отвечает за весь нанесенный ущерб. Иными словами, любое лицо потенциально ответственных за причиненный ущерб можно обязать возместить все 100 % затрат, даже если оно поместило на свалку 1 % находящихся там отходов. Например, власти Нью-Йорка обязали ряд фирм оплатить стоимость очистки городской свалки, хотя те никогда не поставляли туда отходов, так как платили за доставку своих отходов на специально оборудованный полигон, только на основании того, что перевозчик отходов, дав взятку городскому чиновнику, отправил груз на городскую свалку. Тот факт, что ответчикам ничего не было об этом известно, не имел значения с точки зрения правил Суперфонда.

Действие жестких норм Суперфонда привело к тому, что рынки недвижимости стали очень чутко реагировать на вопросы, связанные с загрязнением окружающей среды. Стали развиваться процедуры проверок, снижающие риски приобретения недвижимости, обремененной экологическими долгами. Например, для предотвращения перехода ответственности и снижения стоимости капитала, новый владелец в контракте требует гарантию от убытков путем страхования ответственности за прошлую деятельность.

В связи с тем, что кредитор как оператор при финансовом управлении объектом также несет ответственность за экологический ущерб, процедура

страхования «environmental due diligence» стала обычным явлением при займах по сделкам с недвижимостью, в проектном финансировании, финансировании оборудования, кредитных линиях. Термин «environmental due diligence» означает должное усердие, тщательное наблюдение, должная добросовестность или всестороннее исследование достоверности предоставляемой информации применительно к вопросам охраны окружающей среды. В методическом плане эта процедура («environmental due diligence») подразумевает анализ воздействия на окружающую среду, в рамках которого определяются и оцениваются риски, связанные с загрязнением окружающей среды и с природоохранными действиями правительства.

Процедуру «environmental due diligence» можно понимать как тщательное или добросовестное исследование вопросов влияния природоохранных требований и норм на стоимость имущества, например предприятия. Она включает рассмотрение таких вопросов, как выявление обременений приобретаемого имущества финансовыми обязательствами по возмещению причиненного в прошлом экологического вреда, определение возможных выплат и других материальных и финансовых затрат, связанных с выполнением требований по поддержанию определенного качества природной среды. Анализ воздействия на окружающую среду проводится для того, чтобы инвестору или компании – покупателям бизнеса или недвижимости, – можно было убедиться в том, будет ли им выгодна данная операция. Например, знаменитое судебное дело, когда при банкротстве фирмы ответственность за прошлый ущерб была перенесена на заемщика, что имело значительные последствия в деятельности финансовых институтов.

Закон о Суперфонде послужил ориентиром для развития правовой основы восстановления загрязненных земель в странах Западной Европы. Там стали формироваться свои организационные и правовые механизмы в данной сфере, сообразно остроте проблемы, национальным правовым системам, финансовым возможностям и т. д. Однако ключевые аспекты остались те же, что и в американской модели: вопросы финансирования восстановления

качества окружающей среды и эффективное использование института гражданско-правовой ответственности.

Таким образом, принимаемые ограничительные меры экологического характера как в США, так и в Западной Европе оказались столь жесткими, что при покупке бизнеса или недвижимости появилась реальная опасность высокой финансовой ответственности за существование какого-либо загрязнителя. Затраты на проведение обследования для его обнаружения и на ликвидацию загрязнения могут быть столь велики, что значительно уменьшат стоимость и ожидаемую доходность приобретенного недвижимого имущества.

5.2. Экологические факторы

5.2.1. Экологический фактор: определение, классификация

В практике оценки недвижимости четкой и ясной классификации экологических факторов до настоящего времени не сложилось. В международной практике принято более общее название данных явлений как факторов окружающей среды. Отчасти такое положение объясняется тем, что данное направление только формируется и охватывает огромный спектр вопросов от учета влияния на стоимость недвижимости и имущественных прав на нее природоохранных норм и ограничений до учета воздействия собственно экологических факторов на формирование стоимости и выработки методов количественного измерения такого действия.

В российской практике экологические требования и ограничения в наиболее жесткой форме влияют на вид разрешенного использования земли и сооружений в городах и иных населенных пунктах, а также на режим землепользования на особо охраняемых территориях.

В терминах оценки недвижимости под **экологическим фактором или фактором окружающей среды** понимается любое природное явление или состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также состояние самих элементов недвижимости, влияющие на рыночную стоимость недвижимости.

Согласно международному подходу можно выделить три класса факторов, которые следует учитывать при оценке стоимости (рис. 5.1) [8]:

I. Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости в настоящий момент времени или могущие изменить ее стоимость после их обнаружения в будущем, если сейчас они не выявлены.

II. Ограничения в использовании недвижимого имущества.

III. Юридические обязательства, связанные либо с осуществлением выплат, либо с проведением работ по ликвидации причиненного ущерба.

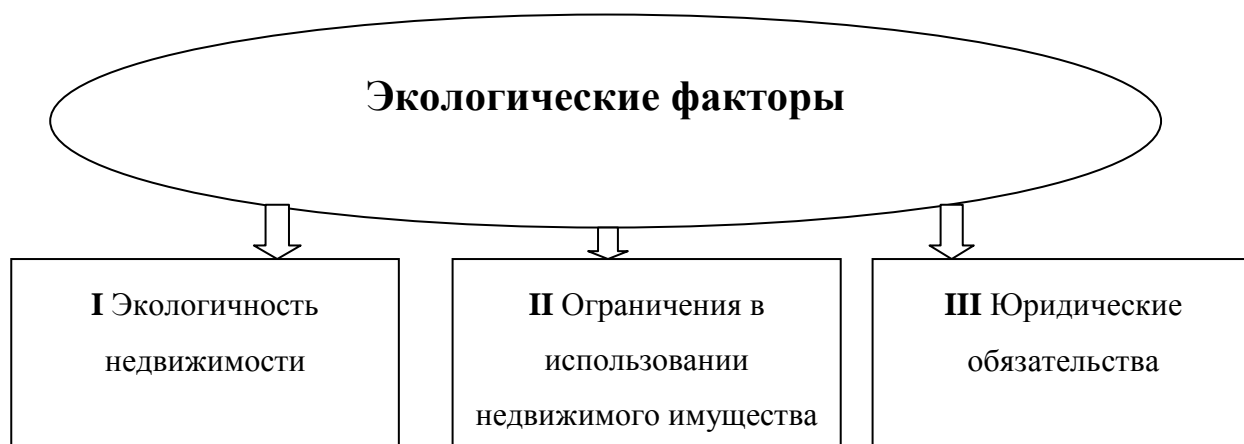


Рис. 5.1. Классификация экологический факторов в оценке недвижимости

Первый класс факторов для оценки недвижимости (**класс I**) можно подразделить на качественные, количественные параметры и природные условия (табл. 5.1) [8].

К качественным параметрам относят:

1) химический состав материалов собственно самих элементов недвижимости, из которых сделана постройка, уровень загрязнения внутри помещения, вызванный либо используемыми в строительстве материалами, либо технологиями производства, или иными внешними воздействиями.

Экологические факторы

№ п/п	Класс фактора	Подкласс	Пояснения
I	Экологичность недвижимости	Качественные параметры	– химический состав материалов собственно <i>самых элементов недвижимости</i> , из которых сделана постройка, уровень загрязнения внутри помещения – экологические характеристики <i>земельного участка</i> – <i>местоположение</i>
		Количествен- ные параметры	Факторы среды, которые измеряются в количественных величинах, и доступны для получения
		Природные условия	Природные условия местности: – <i>климатические особенности</i> – <i>гидрологические условия</i> – <i>гидрогеологические особенности</i> – <i>горно-геологические параметры</i>
II	Ограничения в использовании		Экологические ограничения, требования и обременения законодательного характера
III	Юридические обязательства		Финансовая и материальная ответственность за причиненный экологический ущерб или дополнительные затраты по восстановлению нарушенного качества среды, ликвидации загрязнений, замене технологий и оборудования

2) экологические характеристики земельного участка, а именно его загрязнение химическими веществами, захламление, степень деградации (нарушенности) почвенного покрова, наличие погребенных почв и грунтов, загрязненных опасными и токсическими веществами (радиационное заражение земли), в т. ч. наличием выходов радона.

К количественным факторам, характеризующим экологическое состояние, относятся те факторы среды, которые измеряются в количественных величинах, и доступны для получения. Например, уровень загрязнения воздуха, количество растворенного вредного вещества в воде и т. п.

К таким показателям, относятся:

- индекс загрязнения атмосферного воздуха (ИЗА);
- общий объем вредных веществ, поступающих в атмосферу от источников загрязнения, расположенных в оцениваемом районе;
- количество 5-ти кратных превышений предельно допустимых концентраций (ЦДК) загрязнения атмосферного воздуха по основным загрязняющим веществам;
- концентрации загрязняющих вредных веществ в почве;
- риск заболеваемости, связанный с загрязнением окружающей среды;
- уровень шума;
- обеспеченность зелеными насаждениями;
- радиационный фон;
- интегральные оценки качества окружающей среды или состояния экологической обстановки, например суммарные показателями загрязнения (балльные или словесные оценки).

Однако использование перечисленных показателей не всегда возможно, так как связано с проведением специальных исследований и получением расчетных значений для конкретного места расположения оцениваемого объекта. В силу того, что комплексный мониторинг состояния окружающей среды у нас в стране пока еще не налажен, получение исходной информации для расчета подобных индексов весьма проблематично.

К природным факторам окружающей среды относят любые **природные условия местности**, связанные с климатическими, гидрологическими, гидрогеологическими и горно-геологическими особенностями территории.

К климатическим особенностям относятся такие характеристики как благоприятный или неблагоприятный с точки зрения проживания человека климат, например, продолжительный холодный период, количество солнечных дней, засушливые условия и т. д.

К гидрологическим условиям относят обеспеченность источниками питьевого промышленного и сельскохозяйственного водоснабжения, уровень стояния грунтовых вод, подтопление, продолжительность паводкового периода и вероятность наводнений.

К гидрогеологическим особенностям относят наличие подземных вод, их расположение, запасы, возможность хозяйственного использования.

К горно-геологическим параметрам относят наличие таких явлений как карст, оползни, повышенная сейсмичность, вечная мерзлота, лавиноопасность, неровный рельеф, строительные качества грунтов и подстилающих пород, гидрогеологические условия и ряд других особенностей.

Опосредованное влияние факторов на формирование стоимости недвижимого имущества проявляется:

- в установлении различного рода экологических ограничений, требований и обременении законодательного характера (**класс II**);
- в возможности возникновения финансовой и материальной ответственности за причиненный экологический ущерб или дополнительных затрат по восстановлению нарушенного качества среды, ликвидации загрязнений, замене технологий и оборудования (**класс III**).

Ограничения в использовании недвижимого имущества

Наличие ограничений в использовании недвижимого имущества обычно связано с установлением различных **ограничительных режимов в использовании земель** и проведении функционального или иного зонирования, закрепляющего эти режимы.

К зонам с особыми условиями использования земель относятся:

- территории природоохранного, заповедного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- зоны санитарной охраны курортов;
- водоохранные зоны водозаборов, гидротехнических, водоохраных сооружений;
- водоохранные и прибрежные полосы вдоль рек;
- санитарно-защитные полосы вдоль железных и автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередач, телефонной связи;
- охранные зоны вокруг земель, загрязненных радиоактивными и химическими веществами;
- санитарно-защитные зоны промышленных объектов;
- территории традиционной хозяйственной деятельности и природопользования коренных и малочисленных народов и этнических общностей;
- функциональные зоны внутри городов;
- территории лесного фонда с различными категориями лесов.

Особый режим использования земель в зонах может включать:

- запрет продажи земельных участков в частную собственность;
- различные ограничения в лесопользовании;
- ограничение или запрещение строительства различного рода объектов;
- ограничение или запрещение тех видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон;

Поэтому при определении рыночной стоимости **на этапе установления прав**, связанных с земельным участком, очень важно выявить зоны с особыми условиями пользования землей. Эта процедура необходима для определения элементов сравнения, подбора аналогов и анализа наиболее эффективного использования.

Установление зон и ограничений в использовании земельных участков регламентируется природоохранным, земельным, лесным, водным и градостроительным законодательством (проходили в экологическом праве).

Границы и площади таких зон, а также режимы использования земель в них устанавливаются специальными нормативными правовыми актами. Информация о них находится в земельных комитетах в материалах землеустройства или кадастровых материалах, администрациях особо охраняемых территорий, органах архитектуры и территориальных органах министерства природных ресурсов России.

Третий класс факторов (III) – **юридические обязательства** – в России связан пока только с выявлением долгов по осуществлению экологических платежей и долгов по суммам, присужденным в возмещение ущерба по факту его обнаружения. Ответственность за причиненный в прошлом ущерб в нашем законодательстве отсутствует.

К экологическим платежам относятся **платежи**, которые промышленные предприятия должны платить: за сбросы загрязняющих вредных веществ в водные объекты, платежи за выбросы вредных веществ в атмосферу и платежи за размещение вредных отходов. Из-за несовершенства применяемых методов установления ставок платежей данные финансовые обязательства могут быть весьма существенными. Долги по экологическим платежам могут не только снизить инвестиционную привлекательность предприятия, но превратиться в огромную проблему для предприятия и поставить его на грань банкротства. Например, был случай, когда размер платежей за загрязнение, начисленный одному из предприятий целлюлозно-бумажной промышленности превысил прибыль от реализации продукции почти в 84 раза, а стоимость основных фондов – в 2,7 раза.

Особенность реализации различных классов факторов в России

В России в настоящее время большее значение имеет первый класс факторов, который учитывается либо через местоположение объекта недвижимости (объект находится в экологически чистом или экологически

грязном районе), либо как самостоятельный элемент сравнения, требующий корректировки (например, наличие, либо отсутствие рядом неблагоприятных объектов типа свалок, кладбищ, промышленных предприятий и пр., и качество строительных материалов).

Подробнее об экологическом фактора как самостоятельном элементе сравнения. Наиболее часто качество воздуха, наличие зелени и отсутствие промышленных объектов, формируют мнение людей о хорошем или плохом качестве окружающей среды и создают предпосылки для повышения престижности данных районов и, соответственно, роста цен на недвижимость. В этом случае при оценке недвижимости учитывается уже не столько экологический фактор, сколько наше представление о нем, созданное тем или иным способом и не всегда являющееся действительным отражением фактического положения. В этом случае экологический фактор может быть заменен фактором местоположения (или социальным) оцениваемого объекта недвижимости.

Второй и особенно третий класс факторов пока не оказывает серьезного влияния на процессы формирования рыночной стоимости недвижимости, потому что экологические требования и ограничения не так жестки, как в западных странах, а экономическая и юридическая ответственность пока не представляет серьезной проблемы для коммерческой деятельности.

5.2.2. Механизм и масштаб влияния экологических факторов на стоимость недвижимости

Положительное и отрицательное влияние экологических факторов на стоимость недвижимости (механизм влияния)

В зависимости от вида воздействия экологические факторы условно можно разделить на:

- положительные факторы – параметры окружающей человека среды, которые повышают стоимость объекта недвижимости,
- отрицательные факторы – параметры, понижающие стоимость объекта недвижимости.

К отрицательным экологическим факторам относятся все последствия и проявления негативного воздействия на окружающую природную среду:

- в основном это химическое загрязнение воды, воздуха, земли, порча и уничтожение плодородного слоя почвы, уничтожение зеленых насаждений, качество питьевой воды;

- загрязнение радиоактивное, шумовое, электромагнитное, вибрационное и тепловое;

- к негативным экологическим факторам можно также отнести близкое расположение промышленных, торговых, коммунально-складских объектов, например, заводов, ТЭЦ, свалок, рынков, скотомогильников, кладбищ (в том числе бывших), крупных магистралей, полей фильтрации, полигонов утилизации радиоактивных отходов и т. д.

Загрязнение почв химическими веществами, может привести не просто к снижению и потере стоимости земельного участка, а к возникновению ее отрицательной величины. В этом случае формируется отрицательная стоимость, вызываемая необходимостью вложения значительных средств для приведения загрязненного участка в состояние пригодное для использования и безопасное для нахождения на нем жилых или деловых объектов.

Примером таких земель являются земельные участки, занятые радиоактивными отстойниками, содержащие в себе закрытые или погребенные свалки и полигоны промышленных и бытовых отходов. В городах, где в свое время не был налажен контроль за размещением отходов, обнаружение захороненных свалок, содержащих радиоактивные или опасные для здоровья отходы, может привести к резкому удорожанию строительства, делающим невыгодным осуществление проекта или привести к снижению стоимости построенных объектов после завершения их строительства.

К положительным экологическим факторам относят:

- наличие красивого вида или ландшафта, расположение вблизи с привлекательными рекреационными (то есть, пригодными для отдыха) объектами, включая парки, скверы, водоемы,

– сохранение на какой либо территории лесов, озер и рек, мест обитания редких биологических видов, чистого воздуха, чистой почвы,

– отсутствие промышленных предприятий приводит к росту цен на недвижимость. По оценке американской национальной ассоциации изготовителей жилых домов, только красивый вид на водную поверхность увеличивает стоимость дома примерно на 28 %.

Масштаб влияния экологических факторов

На стоимость ОН может влиять его расположение в том или иной районе. В таком случае экономическое действие экологических факторов может проявляться на локальном, на региональном или глобальном уровне.

✓ **локальный уровень** предполагает повышение стоимости квартир или отдельных домов на конкретной улице или в конкретном доме, в зависимости от расположения по отношению к тому или иному источнику экологического влияния. Например, стоимость квартиры будет зависеть от того, есть ли при доме двор с деревьями, в тихом ли месте он находится и выходят окна на шумную магистраль или нет;

✓ . на **региональном уровне** действие перечисленных экологических факторов проявляется в повышении стоимости жилых домов или квартир в определенном районе, занимающем значительную территорию по отношению к единичному домовладению или микрорайону. Типичным примером подобного повышения цен можно считать стоимость на недвижимость в таких популярных «местах» среднеуральского региона, как пос. Сысерь, населенные пункты вблизи озер Балтым или Таватуй и пр.;

✓ . на **глобальном уровне** стоимость ОН определяется популярностью того или иного региона перед остальными: Черноморского побережья перед Уралом, Сочи в преддверии Олимпиады-2014 года перед остальными региональными территориями РФ (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) и т. п.

Обычно при анализе рынка учитывают те из экологических факторов, которые оказывают наиболее сильное влияние на стоимость недвижимости. Перечень таких экологических факторов может быть довольно большим, и в

каждом конкретном случае оценщику необходимо определить, что же именно в наибольшей степени влияет на стоимость конкретного объекта недвижимости. При этом необходимо учитывать, что действие одного и того же экологического фактора может быть совершенно различно по отношению к разным типам недвижимости. То, что снижает стоимость жилых домов, может вызывать удорожание или не оказывать никакого влияния на стоимость офисных или промышленных зданий и наоборот.

5.3. Учет экологического фактора в современных западных методиках и стандартах оценки

Характеристика состояния окружающей среды и описание экологических факторов, которые в настоящий момент оказывают влияние на стоимость недвижимого имущества или могут оказать влияние на изменение его стоимости в будущем, стала обязательным условием описания земельного участка и проведения анализа его наилучшего использования.

В международной практике и теории оценки стоимости уделяется большое внимание вопросам влияния на недвижимость и финансовое состояние оцениваемого объекта факторов окружающей среды. Они выделяются в самостоятельную группу факторов, формирующих рыночную стоимость, наряду с социальными, экономическими, и факторами государственного регулирования. Считается, что данные факторы являются такими же существенными, как и перечисленные и в совокупности с ними определяют стоимость любой недвижимости.

Из-за жестких природоохранных норм, установленных в законодательствах западных стран, и возможного вследствие этого привлечения к серьезной финансовой ответственности за загрязнение покупатели, продавцы и кредитные учреждения стали проводить оценку экологического состояния участка или объекта до заключения сделки. Экологические проблемы также стали оказывать существенное влияние на использование объекта недвижимости в качестве залогового обеспечения. Кредиторы могут не предоставить кредит, если объект имеет экологические

проблемы. Считается, что фактор загрязнения среды может вызвать настолько отрицательную реакцию у покупателей и кредиторов, что это может привести к фактическому аннулированию ипотечного кредитования целого региона.

5.3.1. Американская практика оценки

Для Америки (и Европы) оценка экологического ущерба и связанных с ним финансовых рисков – обязательная составляющая процедуры оценки стоимости недвижимости, инвестиционных проектов, получения кредитов.

В США экологическая оценка объекта является составным элементом процедуры оценки стоимости недвижимости. Она проводится экологическими консультантами, имеющими образование в области широкого круга экологических вопросов.

Специализированные исследования проводят поэтапно.

На первом этапе уделяют внимание признакам потенциального заражения.

В ходе посещения участка эксперт делает опрос жителей оцениваемого объекта и их соседей, а также проводит осмотр на предмет выявления признаков загрязнения, таких, например, как пятна на грунте, дефолиация, ядовитые запахи, выемки почвы, неровный тротуар, а также присутствие мусора. Обычно он включает посещение участка, изучение аэрофотоснимков, исследование регистрационных записей местных, региональных и федеральных экологических агентств, а также изучение соответствующих законодательных актов и выявление природоохранных требований. Если на первом этапе экологическая оценка выявила признаки загрязнения, а также прошлые и настоящие нарушения экологических норм, то в рамках процедуры оценки стоимости переходят ко второму этапу экологической оценки.

На втором этапе проводят определение присутствия предполагаемых загрязнителей. Как правило, второй этап включает взятие образцов почвы, чтобы установить загрязнение почвы и загрязнение грунтовых вод.

На третьем этапе делают описание объема загрязнения. Эксперт обычно составляет план восстановительных работ, включая график работ и смету расходов для проведения экологических очистных работ.

5.3.2. Международные стандарты оценки (МСО, 1–4)

В 1981 году был образован Международный комитет по стандартам оценки имущества (МКСОИ), членом которого Россия не является. Задачей комитета стала корректировка стандартов с учетом мнений разных стран и выявление различий в формулировках или в применении Стандартов.

Первая редакция международных стандартов оценки была опубликована в 1985 году. В настоящее время ведется большая работа по принятию стандартов в тех областях оценки, которые ещё не стандартизованы.

В международных стандартах оценки вопросам окружающей среды посвящено 2 документа: Стандарт 1 «Рыночная стоимость как база оценки» и Руководство по применению и исполнению № 7.2 «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» [9].

Стандарт 1 «Рыночная стоимость как база оценки» определяет рыночную базу оценки, указывает, что отрицательную рыночную стоимость могут иметь некоторые объекты, подвергшиеся воздействию загрязнения окружающей среды (п. 6.11).

В Руководстве по применению и исполнению № 7.2 «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» определяется:

- 1) что считать опасными и токсичными веществами;
- 2) как проводить оценку при наличии вредных и токсичных веществ;
- ✓ к каким видам имущества применяется данное руководство;
- ✓ в каких случаях приглашать специалистов;
- ✓ как результаты оценки, полученные при наличии токсичных и опасных веществ, взаимосвязаны с финансовой отчетностью.

К опасным или токсичным веществам относятся особые материалы, присутствие или близкое соседство которых может отрицательно сказываться на стоимости имущества из-за их потенциальной способности приносить вред всему живому. Применительно к оценке опасное вещество определяется следующим образом: любой материал внутри, вокруг или поблизости от оцениваемого объекта имущества, форма, количество и биологическая

доступность которого достаточны для того, чтобы оказать отрицательное воздействие на рыночную стоимость имущества.

Понятие токсичный определяется как: состояние материала, будь оно газообразным, жидким или твердым, в котором он по своей форме, количеству и местонахождению на дату оценки обладает способностью наносить вред всему живому.

Руководство применяется ко всем оценкам имущества, включая установки, машины и оборудование.

В Руководстве указывается, что при оценке необходимо учитывать такие вопросы, как затраты на санацию или восстановление, затраты на техническое обслуживание и текущий ремонт, затраты на мониторинг, обязательства перед третьими сторонами, ответственность перед регулирующими органами и т. п.

Имея дело с опасными или токсичными веществами, Оценщик должен исследовать все связанные с этим проблемы в обстановке конфиденциальности, чтобы не породить ненужных спекуляций относительно данного имущества.

В Руководстве также указывается, что раскрытие данных о наличии каких-либо опасных и токсичных веществ, которое может отрицательно сказаться на стоимости имущества, входит в число общих требований к отчету, установленных в Стандарте 1. Требуется также, чтобы оценщик указал, как он рассматривал этот фактор при выполнении задания.

5.3.3. Европейские стандарты оценки (ЕСО)

Европейская группа ассоциаций оценщиков (TEGoVA) разработала общие стандарты оценки, представляющие взгляды профессиональных организаций во всех странах Евросоюза. В настоящее время членами TEGoVA являются профессиональные организации Европейского союза с активным и возрастающим участием партнеров из стран Центральной и Восточной Европы, включая Россию, Чешскую Республику, Венгрию, Польшу, Румынию и Албанию.

TEGoVA работает в тесном контакте с Международным комитетом по стандартам оценки. Одной из главных особенностей Европейских стандартов оценки (ЕСО) является их ориентация на оценки, выполняемые для целей

составления финансовой бухгалтерской отчетности в соответствии с принятым европейским законодательством. При этом, однако, указывается на возможность распространения их действия и на другие виды оценок. Последнее обстоятельство было учтено в последнем издании ЕСО.

В европейских стандартах оценки (ЕСО) вопросам окружающей среды также уделяется достаточно большое место [10].

В ЕСО глава (стандарт) 6 «Особые факторы, влияющие на стоимость» (п. 6.01. «Факторы окружающей среды – влияние ядовитых и опасных веществ», п. 6.02 «Поврежденная недвижимость») содержит информацию о категориях факторов окружающей среды, об их учете в оценке, об их определении и др. важные требования. П.7.01.54 определяет такое понятие, как «экологическое устаревание», которое учитывается при оценке экономической жизни здания и подразумевает влияние на обесценивание недвижимости экологии, загрязнения факторов окружающей среды, а также расходов на управление утилизацией отходов.

Главой (стандартом) 9 «Сертификаты оценки» (п. 9.01.4. п. 9.02.1-4), регламентирующей содержание сертификата и отчета об оценке, предписывается рассматривать проблемы, связанные с окружающей средой, включая оценки риска.

Это делается для того, чтобы:

- гарантировать полный охват всех важнейших областей, влияющих на стоимость;
- обеспечить невозможность неправильного истолкования реальной ситуации со стоимостью имущества;
- избежать возникающих дополнительных обязательств;
- избежать финансовых потерь, связанных либо с потерей стоимости имущества при обнаружении негативного экологического воздействия, либо необходимостью осуществления затрат, связанных с выполнением природоохранных требований и норм, обязывающих компенсировать экологический ущерб и восстанавливать нарушенное качество природной среды.

В данной главе предписывается описывать состояние имущества и любые проблемы, связанные с окружающей средой и указывать, было ли проведено обследование для выявления присутствия или иного влияния токсических или опасных материалов или нет. В отчете также должно быть указано:

- как был выполнен отчет – в предположении отсутствия загрязнения или на основе обследования;
- следует ли провести формальную оценку окружающей среды или иное техническое обследование;
- было ли проведено консультирование о возможном существовании опасных природных явлений, например сейсмических, климатических и др.

Считается, что отсутствие подробных исследований требует специального заявления на этот счет.

Влиянию экологии придается столь большое значение, что даже если специальное обследование на предмет выявления экологических факторов не проводилось, в отчет все равно предлагается включать раздел «факторы окружающей среды», в котором указывается, что исследования на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ не проводилось и поэтому нельзя сделать выводы о возможных влияниях факторов окружающей среды на оценку.

В стандартах даже предлагается специальная формулировка, содержащая оговорку того факта, что факторы окружающей среды не учитывались: «стандартные проверки не показали, что загрязнение естественного или химического происхождения затрагивает рассматриваемое или соседствующее имущество, и влияет на его стоимость. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на объекте оценки или на соседнем участке земли или, что использовались или используются помещения, которые загрязнены, то это может снизить отчетную стоимость».

В отчете также предлагается уточнять, что оценка стоимости имущества проводилась при допущении отсутствия загрязнений, и что стоимость определяется в предположении, что таких загрязнений не существует.

Для случаев обнаружения негативного влияния экологических факторов в европейских стандартах разработана специальная процедура, закреплённая соответствующим методическим руководством.

В Руководстве 1 «**Специальные факторы, влияющие на стоимость**», являющимся составной **частью ЕСО 2000**, указывается, что экологические проблемы могут оказывать сильное воздействие на цены на рынке недвижимого имущества в связи с тем, что рынки стали более чувствительными к экономическому воздействию факторов, относящихся к окружающей среде, включая воздействие связанных с загрязнением обязательств.

К **факторам окружающей среды**, влияющим на стоимость недвижимого имущества или имеющим прямое отношение к оценке, ЕСО 2000 относят:

- 1) загрязнение окружающей среды, являющееся следствием естественных или искусственных (созданных человеком) процессов;
- 2) химические загрязнители на земле, выщелачивание соседних участков земли, загрязнение земельных участков и почв, в том числе являющееся результатом нынешних или прошлых процессов;
- 3) физические (особые виды) воздействия на окружающую среду;
- 4) технологии очистки и производства, конструкции зданий;
- 5) опасные материалы в здании.

5.4. Общие принципы учета экологического фактора в Российской Федерации

5.4.1. Сходство и различие подходов к оценке ущерба в зарубежной и российской практике

Сегодня для Европы и Америки оценка экологического ущерба и связанных с ним финансовых рисков – обязательная составляющая процедуры оценки стоимости недвижимости, инвестиционных проектов, получения кредитов. Законодательство РФ в области оценочной деятельности ни в одном акте не содержит требований в отношении оценки экологических факторов при определении стоимости недвижимости.

Для России оценка экологического ущерба – новое направление оценочной деятельности. Оценка ущерба в нашей стране применяется в ситуации, напрямую никак не связанной с оценочной практикой: для обеспечения инспекторов экологического контроля необходимым инструментарием для взыскания ущерба, нанесенного окружающей среде (воздуху, почве и воде).

Различие западного и российского подхода в определении экологического ущерба начинает появляться уже на стадии принципиального понимания сути этой процедуры. В международной практике экологический ущерб подразумевает экономическую компенсацию воздействия на окружающую среду. При этом в общем виде структура экологического ущерба включает следующие экономические позиции:

- потеря жизни или здоровья, включая упущенную выгоду;
- потеря или повреждение имущества, включая упущенную выгоду;
- ущерб природным ресурсам и природной среде, включая экосистемные услуги;
- стоимость превентивных мер, включая любые потери и убытки, причиненные превентивными мерами.

Например, при разливе нефти в Мексиканском заливе размер экологического ущерба определялся с учетом следующих составляющих:

- 1) вывоз, хранение и обработка отходов и почвы;
- 2) перенос источника подземного водоснабжения;
- 3) изоляция поверхности, создание отвала и др. работы;
- 4) ущерб жизни и здоровью – средний размер претензии одного человека в связи с заболеванием и потенциальное количество пострадавшего населения;
- 5) дополнительные расходы на потребителей воды;
- 6) ущерб имуществу – обесценивание недвижимости, земли;
- 7) ущерб природным ресурсам – удельные затраты на очистку загрязненных ресурсов, стоимость погибшей рыбы и др.

Чем же принципиально отличается оценка ущерба в России по сравнению с западным подходом? Ущерб в денежном выражении оценивается только при природоохранных нарушениях, а не при всех видах хозяйственной деятельности, имеющих влияние на окружающую среду. В общих же случаях для определения возможного негативного воздействия от хозяйственной или иной деятельности проводятся: процедура количественной и качественной оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) и экологическая экспертиза. Данные мероприятия не требуют обязательной стоимостной оценки экологического ущерба. При этом сам подход ОВОС подразумевает в основе учет соблюдения нормативов, что не отражает полноты картины воздействия и является не совсем корректным. Кроме того, ОВОС и государственная экологическая экспертиза не подразумевают экономической оценки социально-экономических последствий (ущерб здоровью, имуществу) и компенсации выявленного ущерба населению. В РФ отсутствуют современные методики оценки комплексного ущерба, за исключением ряда московских методик, так же как и финансовая ответственность за прошлый ущерб (по аналогии с законом о Суперфонде).

Основными побуждающими к экологической оценке мотивами являются в настоящий момент требования западных инвесторов и кредиторов; наряду с ними – эпизодические требования общественности в крупных центрах и требования властей при продаже земли в инвестиционно-привлекательных местах (например, гг. Сочи или Москве).

Объяснить данную ситуацию достаточно просто – на данный момент не существует весомых обременений (правовых или финансовых), которые бы заставили российских хозяйствующих субъектов принимать предупреждающие меры при операциях с недвижимостью: ни правовые, ни экономические санкции не являются весомыми и угрожающими ведению деятельности.

5.4.2. Общие правовые и экономические принципы возмещения вреда и ущерба, установленные в отечественном законодательстве

В нашей стране оценка и возмещение вреда/ущерба, причиненного окружающей природной среде, природным ресурсам, здоровью населения, а также различным субъектам правовых отношений и хозяйственной деятельности, регламентируется обширным перечнем нормативно-методических документов, утвержденных на федеральном и на региональном уровнях. На федеральном уровне в настоящее время насчитывается около 70 нормативных документов, устанавливающих и (или) разъясняющих различные аспекты деятельности в данном направлении.

Так, профильными департаментами Министерства природных ресурсов и экологии РФ были разработаны федеральные методики расчета ущерба, нанесенного почвам («Методика исчисления размера вреда, причиненного почвам, как объекту охраны окружающей среды» [11], утверждена приказом Минприроды РФ 8 июля 2010 г. № 238) и водным объектам («Методика исчисления размера вреда, причиненного водным объектам вследствие нарушения водного законодательства» [12], утверждена Приказом Минприроды РФ 13 апреля 2009 г. № 87). В конце 2011 года (8 декабря) Приказом № 948 Минприроды РФ введена в действие ещё одна методика расчета вреда природному объекту – «Методика исчисления размера вреда, причиненного охотничьи ресурсам» [13]. Методика расчета вреда, наносимого атмосферному воздуху, находится в разработке. Росрыболовство (структура другого министерства – Министерства сельского хозяйства РФ) разработало методику расчета вреда, причиненного водным биологическим объектам [14].

Документы регионального уровня, то есть утвержденные органами власти субъектов федерации, либо восполняют пробелы в нормативных методах оценки ущерба тем или иным компонентам природной среды, либо являются развитием документов, имеющих федеральный статус, с учетом местных особенностей.

Несмотря на столь обширный перечень нормативных и методических документов и длительную практику расчета размера исковых претензий за

нарушение природоохранного законодательства понятие собственно «экологического ущерба», т. е. ущерба, причиненного природной среде и здоровью населения, практически нигде однозначно не раскрыто. Это приводит к тому, что термины «ущерб» и «вред», используемые в законодательных актах, регулирующих природопользование и охрану окружающей природной среды, и термины «ущерб» и «вред», применяемые в гражданском праве, имеют различное правовое содержание.

В природоохранных актах указанные термины могут применяться в смысле негативного воздействия на природу, соответственно, в денежном и натуральном выражениях. В гражданско-правовом смысле понятия «вред» и «ущерб» применимы к окружающей среде в контексте возмещения вреда / ущерба, причиненного природному имуществу в результате хозяйственной или иной деятельности (т. е. загрязнения, уничтожения или иного разрушительного воздействия). С точки зрения Гражданского кодекса РФ, термин «вред» является наиболее общим и охватывает реальный ущерб, упущенную выгоду, а также моральный вред.

Факт из области несовершенства природоохранного законодательства. В Федеральном законе «Об охране окружающей среды» к вреду, причиненному окружающей среде, относится негативное изменение окружающей среды в результате ее загрязнения, повлекшее за собой деградацию естественных экологических систем и истощение природных ресурсов. Однако термины «деградация естественных экологических систем» и «истощение природных ресурсов» действующим законодательством не раскрыты, что приводит к неоднозначной трактовке понятия «вред окружающей среде» и затрудняет возможность исчисления его размера, так как считается спорным вопрос, с какого момента наступает деградация естественных экологических систем. Этот пробел действующего законодательства дает возможность уклоняться от ответственности за причиненный экологический вред на юридическом основании.

Однако общие принципы оценки и возмещения вреда и убытков (экономического ущерба и возмещения вреда, причиненного окружающей

природной среде в результате экологического правонарушения) в гражданском и природоохранном законодательстве принципиально схожи.

Так, в № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» в статье 79 говорится: юридические и физические лица, причинившие вред здоровью или имуществу граждан в результате нарушения законодательства в области охраны, обязаны возместить его в полном объеме. Статья 78 того же закона гласит: определение размера вреда окружающей среде, причиненного нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, осуществляется исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды, а также в соответствии с проектами рекультивационных и иных восстановительных работ, при их отсутствии в соответствии с таксами и методиками исчисления размера вреда окружающей среде. Ст. 15 Гражданского кодекса РФ: убытки, как – расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если его право не было нарушено (упущенная выгода).

Экономический смысл формулы, установленной статьей 15, заключается в том, что размер убытков определяется суммированием затрат, необходимых для восстановления нарушенного объекта (приведения его в первоначальное состояние), стоимости утраченного объекта и убытков, вызванных неполучением ожидаемых доходов. На этой же формуле основан и порядок исчисления размера потерь и убытков различных субъектов права (государства, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, отрасли народного хозяйства и т. д.).

Рассмотренный принцип оценки убытков и экологического вреда зафиксирован в основных законодательных и нормативных документах, регламентирующих порядок оценки вреда, причиняемого природной среде в целом, земельным и лесным ресурсам, объектам животного мира и среде их

обитания, особо охраняемым природным территориям, водным объектам и др., в частности.

Статья 36 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» включает в себя правовую норму, согласно которой вред, причиненный природным объектам и природным комплексам в границах особо охраняемых природных территорий, подлежит возмещению в соответствии с утвержденными в установленном порядке таксами и методиками, а при их отсутствии по фактическим затратам на их восстановление.

В статье 69 Водного кодекса Российской Федерации установлено, что ущерб, причиненный водным объектам, определяется в соответствии с методикой исчисления размера вреда, причиненного водным объектам (упоминалась выше).

Аналогичным образом должен определяться размер ущерба в результате причинения вреда объектам животного мира и среде их обитания в соответствии с Законом РФ от 24 апреля 1995 года «О животном мире».

В остальных нормативно-методических документах принципы возмещения ущерба и вреда, либо уточняются, либо дополняются в зависимости от категории природного ресурса или компонента природной среды, которым нанесен вред, или отрасли народного хозяйства, использующей либо контролирующей состояние определенных природных ресурсов или объектов.

Кроме понятий вреда, ущерба и убытков в нашем природоохранном законодательстве существует понятие «потери». Данное понятие введено в связи с переводом земель из одной категории в другую и по своему экономическому смыслу приближается к понятию экологического вреда или ущерба, вызываемого утратой некоего ценного природного объекта. Считается, что при переводе лесных земель в нелесные и их изъятии не в целях ведения лесного хозяйства, а также при переводе земель сельскохозяйственного назначения в другие категории должны быть компенсированы потери лесного хозяйства и сельскохозяйственного производства. Обязательность возмещения потерь установлена Земельным и Лесным кодексами РФ, хотя такая правовая норма в Гражданском кодексе отсутствует.

Помимо описанных выше правовых норм, регламентирующих общие принципы оценки убытков и материального вреда, причиненного природным объектам, на практике при определении взысканий в возмещение вреда используется целый ряд ведомственных нормативных документов, закрепляющих таксы и (или) методики исчисления размера ущерба, причиненного природной среде или отдельным ее компонентам.

Отличительными особенностями действующей системы экономической оценки экологического ущерба являются: во-первых, отсутствие комплексности в расчетах (используется покомпонентный подход); во-вторых, преобладание нормативных методов оценки, и, в-третьих, отсутствие законодательно признаваемых методов оценки ущерба (вреда), причиняемого жизни и здоровью людей загрязнением окружающей природной среды и методов оценки компенсации экосистемных услуг (методов оценки экосистем и их функций).

Прокомментируем эти особенности.

Покомпонентный подход проявляется в том, что оценка ущерба проводится по отдельным средам или элементам природной среды и регламентируется самостоятельными нормативно-методическими документами, содержащими различные технологии расчетов.

Под нормативными методами понимаются методы, связанные с применением законодательно утвержденных натуральных и стоимостных параметров и математических формул. Методики ориентированы на использование в расчетах ограниченного круга фиксированных величин, заменяющих оценки реальных затрат на ликвидацию негативных последствий и причиненных убытков. Процедура применения таких параметров при расчете ущерба крайне облегчена, не требует больших затрат на сбор исходной информации, проведение экономических расчетов и их обоснование, привлечения независимых оценщиков-профессионалов. Правовой статус утвержденных методик облегчает взыскание ущерба в силу законодательной признанности применяемых стоимостных величин. Однако, как показывает практика, оценки подобного рода дают недостоверные результаты с точки зрения их соответствия размеру реального ущерба природной среде.

Как уже было сказано выше, утвержденных современных методик экономических и социальных последствий экологического вреда и убытков у нас в стране до настоящего времени нет. Однако работа в этом направлении начинается. Она основывается на современной международной практике проведения экономической оценки воздействия хозяйственной деятельности на окружающую среду и здоровье населения. Наиболее вероятным сценарием развития событий является создание подобных методик на уровне субъектов Российской Федерации. Данные расчеты можно учитывать при оценке инвестиционных проектов, так как затраты связанные с компенсацией причиненного вреда могут составить значительные суммы (например, оплата компенсационной стоимости зеленых насаждений и проведение компенсационного озеленения).

5.5. Стоимостные характеристики экологических факторов в оценочной практике РФ

5.5.1. Учет экологических факторов при использовании различных оценочных подходов

При оценке рыночной стоимости недвижимости экологический фактор в заявительном порядке может учитываться:

- при анализе наиболее эффективного использования;
- при установлении перечня прав и ограничений, влияющих на рыночную стоимость недвижимого имущества, и возможностей в использовании недвижимого имущества;
- при установлении собственно рыночной стоимости недвижимости;
- при оказании консультаций в принятии решений по недвижимости и выработке рекомендаций, связанных с различными аспектами использования недвижимого имущества, при осуществлении инвестиций, а также при проведении макро- и микроэкономического анализа, планирования развития территорий и осуществления налогообложения.

Источники экологически значимой информации могут быть: нормативно правовые акты, экологическое информационное агентство, государственный статистический учет и отчетность, земельные кадастры, экологический паспорт предприятия и декларация безопасности промышленного объекта.

Учет экологических факторов при использовании методов сравнительного подхода. Экологические факторы при использовании методов сравнительного подхода рассматриваются как элементы сравнения, а их воздействие на стоимость определяется посредством внесения корректировок в цены объектов-аналогов. Количество элементов сравнения, связанных с окружающей средой, может быть достаточно большим, а их выбор определяться наличием достоверной и доступной информации.

В качестве единиц сравнения можно использовать количественные и качественные характеристики выбранных элементов сравнения (рассматривается в п. 5.2).

К **количественным показателям** относятся измеряемые характеристики природной среды (индекс загрязнения воздуха, уровень шума, содержание загрязняющих веществ в любой из сред и пр.). Учет влияния экологического фактора на стоимость недвижимости с использованием количественных показателей состояния окружающей среды или выявленных зависимостей между ними и стоимостью объектов недвижимости в основном используется для принятия управленческих решений, касающихся либо вопросов установления платежей, либо вопросов оценки и компенсации ущерба.

К **качественным показателям** относятся экологические и природные характеристики, связанные с местоположением. Такие характеристики могут быть выражены в описательной или словесной форме.

Иногда качественные показатели могут быть преобразованы в количественные путем их ранжирования и присвоения численных значений, например весовых коэффициентов или баллов. Примером таких качественных характеристик могут быть характеристики, связанные с топографией участка, наличием красивого вида близостью парка, гидрологическими особенностями

территории. Характеристика экологической обстановки может определяться как «благоприятная», «неблагоприятная», «относительно благоприятная» и т. д.

Учет влияния экологических и природных факторов на стоимость оцениваемого объекта методами сравнительного подхода осуществляется традиционными методами количественного или качественного анализа через внесение корректировок на местоположение оцениваемого объекта. Оба способа можно использовать по отдельности или вместе. Поправки можно вносить как в абсолютном выражении (денежной сумме), так и в процентном отношении.

Пример. Чтобы оценить стоимость квартиры, были подобраны три аналога.

Первый аналог – квартира в типовом доме с теми же исходными характеристиками, что и оцениваемый объект, имеет стоимость \$ 1000/м², расположена в районе, считающемся более экологически чистым, чем район расположения оцениваемого объекта, рядом расположен парк, окна квартиры так же как и у оцениваемой выходят на проезжую магистраль.

Второй аналог имеет стоимость \$ 800/м², расположен в том же районе, что и оцениваемый объект, рядом расположен парк, окна квартиры выходят на проезжую магистраль.

Третий объект имеет стоимость \$ 600/м², расположен в районе, считающемся более худшим для проживания по экологическим соображениям, чем район расположения оцениваемого объекта, зелени в районе очень мало, но дом находится во дворе и отгорожен от шумной проезжей магистрали другим домом.

Из выполненных ранее исследований, допустим, методами регрессионно-корреляционного анализа, установлено, что отсутствие зелени в районе снижает стоимость квартир на 10 %, выход окон на проезжую магистраль – также на 10 %. Стоимость типового жилья в районе расположения оцениваемой квартиры на \$ 200/м² меньше, чем в районе расположения аналога № 1 и на \$ 200/м² больше, чем в районе расположения аналога № 3.

Используя эти данные, вносим корректировки.

Цену объекта-аналога № 1 уменьшаем на \$ 200/м² (т. к. 1 м² аналога дороже на эту величину, чем у объекта оценки), а затем уменьшаем на 10 % полученную величину (из-за отсутствия зелени рядом с объектом оценки). Характеристика второго элемента сравнения одинакова, корректировка по нему не проводится. Скорректированная цена объекта № 1 будет равна \$ 720.

Цену объекта-аналога № 2 уменьшаем только на 10 %, т. к. стоимость за единицу сравнения (1 м²) одинакова. По второму элемента корректировка нулевая из-за совпадения характеристик. Скорректированная цена объекта № 2 также будет равна \$ 720.

Цену объекта-аналога № 3 вначале увеличиваем на \$ 200/м² (т. к. 1 м² аналога меньше на эту величину). Элемент сравнения (выход окон на шумную улицу) различается у объекта оценки только с аналогом № 3. По этой причине стоимость единицы сравнения у него уменьшаем на 10 % Скорректированная цена объекта № 3 также будет равна \$ 720.

Полученные данные сводим в таблицу 5.2.

Таблица 5.2

Корректировка стоимости недвижимости

Экологический фактор	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи 1 м ² , \$		1000	800	600
Спрос		Выше	Аналог.	Ниже
Корректировка		– 200	0	+ 200
		800	800	800
Наличие зелени в районе	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректировка		– 10 %	– 10 %	0
		720	720	800
Окна выходят на шумную улицу	Да	Да	Да	Нет
Корректировка		0	0	– 10 %
Скорректированная цена		720	720	720

Описанная процедура учета влияния экологических факторов на стоимость недвижимости достаточно условна. Это связано с тем, что экологические факторы часто проявляются вместе и выделить их в самостоятельные элементы не всегда представляется возможным (есть попытки такого вычленения с помощью гедонистического подхода). Кроме того, показатели качества окружающей среды, измеряемые количественно, редко используются практикующими оценщиками в целях оценки коммерческой недвижимости в силу проблематичности и труднодоступности получения исходных параметров для расчета этих показателей.

Тем не менее, отражение общего состояния экологического фона можно увидеть в ценах на недвижимость, расположенную в разных районах. Это может быть учтено через такой элемент сравнения как местоположение оцениваемого объекта.

Все перечисленные количественные и интегральные показатели в настоящее время представляют большой интерес для анализа рынка недвижимости на макроэкономическом уровне, например, в целях принятия решений в сфере налогообложения или планирования развития территории и градостроительства, чем для оценки рыночной стоимости конкретных объектов.

Учет экологических факторов при использовании методов затратного подхода. В расчетах по определению восстановительной и замещенной стоимости объекта недвижимости учитывается удорожание работ, обусловленное теми или иными природными факторами, ликвидацией негативных последствий или снижением отрицательного воздействия на окружающую среду.

Это могут быть затраты на:

- переоснащение предприятий и приобретение новых технологий или очистного оборудования,
- работы по очистке и рекультивации территории,

– удаление, нейтрализация и очистка опасных веществ, предотвращение распространения токсичных, ядовитых и радиоактивных веществ с использованием или без специальных строительных сооружений.

Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам – болотам, очистным сооружениям ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Уменьшение стоимости, связанное с загрязнением окружающей среды, определяется с использованием методов, аналогичных методам определения износа. Например, стоимость удаления токсичных отходов может быть связана со стоимостью ремонта объекта, т. е. стоимостью устранимых дефектов.

Благоприятные и неблагоприятные факторы окружающей среды могут повлиять на стоимость оцениваемой недвижимости в большей мере, чем на аналогичные объекты. В тех случаях, когда были выявлены проблемы, связанные с загрязнением окружающей среды или ожидаются такие проблемы, оценщик должен рекомендовать проведение экологической экспертизы до начала процесса оценки.

Учет экологических факторов при использовании методов доходного подхода. Использование методов доходного подхода, связанных с капитализацией денежных потоков и определением операционных издержек, предполагает:

- учет обязательных экологических платежей за загрязнение,
- учет компенсационных и страховых выплат в связи с использованием природных ресурсов,
- учет всех долговых обязательств по экологическим платежам, налогам и судебным решениям.

Например, оплата вырубki деревьев в городах и проведение компенсационного озеленения, выплаты компенсаций местному населению за

причиненный ущерб, платежи в возмещение потерь лесного хозяйства и сельскохозяйственного производства при освоении территории и т.д.

5.5.2. Влияние экологического фактора на эффективность использования недвижимости

Учет или не учет экологического фактора в различного рода управленческих решениях может оказывать достаточно большое влияние на эффективность использования недвижимости и на формирование представления о наиболее эффективном использовании земли в конкретном районе [9].

Обычно такие последствия бывают связаны с принятием решений местными администрациями в вопросах планирования развития определенной местности или территории. Особенно сильно проявляются негативные последствия невнимания к влиянию экологических факторов на стоимость недвижимости в тех случаях, когда власти (федеральные, региональные или муниципальные) одновременно являются собственником основной части недвижимого имущества, например, земли в Москве или вновь строящихся квартир.

В качестве **примера № 1**, показывающего связь между решениями властей, основанными на учете экологического фактора, и повышением доходов от недвижимости можно привести ситуацию с увеличением стоимости земли после создания парка в одном из районов Сан-Франциско, являющимся крупным деловым и торговым центром на тихоокеанском побережье Соединенных Штатов Америки.

Парк был разбит в прибрежной зоне на месте бывшей военно-морской базы. Для того, чтобы довольно узкой полоске земли на берегу океана придать вид естественного для этого места ландшафта, было проведено благоустройство территории «наоборот»: был снят асфальт, демонтирована автозаправочная станция, восстановлена естественная растительность, разбиты небольшие лагуны. Все работы по приведению территории в состояние близкое к естественному стоили около 34 млн долларов. Что это дало городу?

Если не упоминать о таких вещах, как получение еще одного места отдыха для жителей со всеми вытекающими отсюда социальными и экономическими эффектами, то это затратное, на первый взгляд, мероприятие обеспечило возможность увеличения доходов местного бюджета практически на сумму произведенных затрат, причем ежегодно.

Произошло это следующим образом. Стоимость земли и жилых домов в этом районе после создания парка резко возросла и достигла почти 20–30 млн долларов за гектар. Это, в свою очередь, привело к увеличению налогооблагаемой базы при определении налога на недвижимость – в США такой налог устанавливается в процентах от рыночной стоимости недвижимого имущества. Расчеты показывают, что при действующей ставке налога 1,2 % объем потенциальных налоговых поступлений в местный бюджет с территории непосредственно примыкающей к парку общей площадью 150 гектар должен составить не менее 45 млн долларов ежегодно:

$$150 \text{ га} \cdot \$ 25\,000 \cdot 0,012 = \$ 45\,000\,000.$$

Пример № 2. Для иллюстрации реальной экономической значимости экологического фактора в сфере управления недвижимостью в нашей стране можно рассмотреть пример с противоположным эффектом снижения стоимости недвижимости и значительных финансовых потерь собственника. В качестве собственника выступает Москва. Недвижимостью является коммерческое жилье, которое строится за счет бюджета города Москвы и реализуется по рыночным ценам.

Так, рыночная стоимость квартир в Москве колеблется в среднем от 600 до 1500 долларов США за квадратный метр. В районах с худшей экологической ситуацией на юго-востоке города рыночная стоимость нового типового жилья в среднем равна 600–700 долларов США за квадратный метр. В западных и юго-западных районах города с лучшей экологической обстановкой и на таком же расстоянии от центра данная величина составляет уже около 800–900 долларов за квадратный метр.

Соответственно, разница, обусловленная представлениями покупателей о состоянии окружающей среды, составляет около 200 долларов за квадратный метр. При ежегодном вводе в эксплуатацию около 1000 тыс. м² коммерческого жилья, продаваемого Правительством Москвы в юго-восточных районах города только прямые ежегодные потери городского бюджета можно оценить, как минимум, в 200 млн долларов США (1000 000 x \$ 200 = \$ 200 000 000), что по объему в два раза превышает все земельные платежи Москвы (аренда и земельный налог в 2001 г. составили около 100 млн долларов США), собираемых с огромным напряжением.

Таким образом, невнимание городских властей, выступающих в лице собственника городской недвижимости, приводит к снижению ее эффективного использования и оборачивается финансовыми потерями равнозначными по своей величине десятой части столичного бюджета.

5.6. Перспективы учета экологической составляющей в оценке недвижимости в РФ (использование гедонистического методы на практике)

5.6.1. Оценка ресурсов окружающей среды

Согласно современным подходам совокупный капитал территории определяется по формуле [9, 15]:

$$K = K_m + K_h + K_n,$$

где K_m – техногенный капитал, созданный человеком, (здания. сооружения, оборудование, инфраструктура и т. д.),

K_h – человеческий капитал (запасы знаний и умений),

K_n – экологический капитал (запасы энергии, минеральные запасы и все возобновляемые и не возобновляемые ресурсы окружающей среды).

В России при планировании развития оценивается в основном первая составляющая этой формулы. В результате, экологический капитал (как и человеческий) не получает адекватной оценки при анализе и прогнозе

социально-экономического развития страны и её регионов. Пока в полной мере не будут учитываться реальные, с учетом экологического фактора, затраты и выгоды от реализации проектов или стратегий развития, то предпочтение получат далеко не лучшие из вариантов.

Недооценка экологического капитала неизбежно ведёт как к стратегическим, так и тактическим ошибкам в планировании развития, при проведении экологической политики и, в конечном счёте, к ошибкам при принятии любых управленческих решений. Такая практика особенно опасна в России, где велики масштабы использования природных ресурсов и воздействий на окружающую среду.

5.6.2. Применение оценки ресурсов окружающей среды

Учет всех видов капитала (техногенного, человеческого, экологического) реализуется через систему эколого-экономического учёта (СЭЭУ), разработка которой рекомендована ООН всем странам и регламентирована рекомендациями Департамента статистики ООН. СЭЭУ является спутниковой (дополнительной) системой к системе национальных счетов (СНС) и позволяет учесть движение экологических активов при расчёте макроэкономических показателей. Заполнение матриц СЭЭУ и их использование в анализе и планировании развития, как на региональном, так и на федеральном уровне, является важнейшим условием стабилизации экологической, экономической и социальной ситуации в стране.

Результаты заполнения базового варианта матрицы СЭЭУ, на основе денежных оценок ресурсов окружающей среды, позволяют:

- определить экологическую составляющую внутреннего продукта, тем самым создать новую информационную основу для координации общей экономической политики в направлении максимизации экологически откорректированного показателя (рассчитанного с учетом использования ресурсов окружающей среды);

- определить влияние потребления основных ресурсов окружающей среды и природоохранных мероприятий на характер их использования

(устойчивое или неустойчивое) и на конечную ценность их запасов, что даёт возможность корректировать текущую природоохранную политику в соответствии с целями устойчивого использования экологического капитала территории;

– интегрировать экологический фактор в общую стратегию социально-экономического и политического развития субъекта Федерации, поскольку оценка экологических воздействий в денежной форме даёт возможность определить роль экологических активов в формировании и направлении денежных потоков экономики субъекта Федерации.

Применение денежных оценок ресурсов окружающей среды при разработке СЭЭУ соответствует требованиям «Повестки XXI века», принятой странами-членами ООН в Рио-де-Жанейро в 1992 году, раздел 8-d, а также основным направлениям реформирования статистического учета в Российской Федерации.

5.6.3. Теоретические подходы к оценке экологического ущерба

В рамках экономики природопользования ущерб рассматривается как понятие, характеризующее проблемы, в первую очередь, экономики, связанные с окружающей природной средой. Но для начала необходимо четко разграничить понятия ущерба и вреда: окружающей среде наносится вред, экономике – ущерб.

Этапы формирования экономического ущерба представляют собой следующую цепочку связей: **загрязнение → концентрация загрязнений → натуральный ущерб (вред) → экономический ущерб.**

Субъективное восприятие людьми экологических факторов и степени их воздействия на качество жизни, формирует у населения экономическую оценку качества среды, для раскрытия которой разработаны методы оценки ущерба, основанные на анализе выраженных (метод условной оценки стоимости) и выявленных предпочтений (гедонистический метод и транспортных затрат).

Метод условной оценки стоимости базируется на проведении социологического опроса, в котором респондентам предлагают сделать

потребительский выбор в ситуации гипотетического рынка экологических благ. В ходе опроса респондентам задаются прямые вопросы об их готовности платить или готовности получить компенсацию за некое изменение окружающей среды. На основе этих данных оцениваются индивидуальные предпочтения на нерыночные блага окружающей среды.

Методы, основанные на выявленных предпочтениях, направлены на анализ поведенческих предпочтений индивидуумов на рынках товаров, так или иначе связанных с использованием благ окружающей среды. Например, на рынке фильтров для очистки питьевой воды (расходы на очистку воды отражают ценность чистой воды для потребителя), рынке туристических услуг в экологически чистых местах, рынке жилой недвижимости и т.п. В частности, с помощью гедонистического метода можно определить разницу в стоимости имущества (например, квартиры или дома) для районов с различным качеством окружающей среды, а также оценить готовность людей платить за улучшение качества окружающей среды, т. е. получить экономическую оценку стоимости такого улучшения.

Во всех названных методах оценки ущерба для выявления кривой спроса на экологические блага предполагается использование математико-статистических приемов обработки информации, в том числе результатов социологических опросов.

5.6.4. Использование гедонистического метода при экологической оценке недвижимости

В основе оценки экологических факторов (нарушений) с помощью гедонистического метода лежит вычленение экологической составляющей из экономической оценки недвижимости. Предполагая, что в районах с наилучшей экологической обстановкой население не несет никакого ущерба, можно говорить о том, что вычленение экологической составляющей из стоимости недвижимости дает абсолютную величину ущерба от загрязнения, определенную людскими предпочтениями. Гедонистический метод исследования стоимости недвижимости и земли может быть использован для

оценки влияния различных экологических факторов на рыночные цены недвижимости.

Ущерб от загрязнения состоит из двух типов затрат:

- затраты на предотвращение воздействия загрязненной среды на реципиентов;

- и компенсацию последствий уже допущенного негативного воздействия загрязненной среды.

На рынке недвижимости проявляются оба вида этих затрат.

Так, покупая жилье в экологически благополучном районе, население осуществляет дополнительные затраты на эту покупку (в сравнении с покупкой более дешевого жилья в загрязненном районе), благодаря которым предотвращает воздействие на свое здоровье загрязненной среды. И, наоборот, покупатель более дешевого жилья понимает, что экономия затрат, обеспечиваемая покупкой квартиры в загрязненном районе, в дальнейшем обернется для него необходимостью затрат средств на ликвидацию и компенсацию последствий проживания в экологически неблагополучном месте. Таким образом, экономия затрат на покупку жилья сегодня является для него компенсацией ущерба, который ему будет нанесен в дальнейшем при проживании в загрязненном районе.

Когда в стоимости недвижимости учтены такие переменные, как размер, тип сооружения и местоположение (близость к месту работы и объектам социальной инфраструктуры), то разница в цене между аналогичными объектами будет отражать оставшиеся переменные, которые относятся к качеству окружающей среды.

Стоимость жилья определяется наличием и степенью присутствия в нем определенных атрибутов или характеристик. Этот метод, требует сбора большого количества информации относительно цен продажи отдельных объектов, а также множества физических характеристик. Можно выделить следующие **основные группы характеристик недвижимости**:

1) характеристики самого недвижимого имущества (количество комнат, количество этажей, стоимость материалов, из которых построен дом, число проживающих в доме и т. п.);

2) характеристики расположения (удаленность жилья от места работы, наличие шоссе и основных дорог и доступ к ним, наличие и близость инфраструктуры и т. п.);

3) социально-экономические характеристики (доход домохозяйства, налоги, социальный статус и этническая принадлежность членов семьи, качество образования и других предоставляемых в регионе услуг, уровень преступности и т. п.);

4) экологические характеристики (загрязнение воздуха, шумовое загрязнение, радиационное загрязнение, наличие зеленых насаждений и др.).

Для успешной реализации метода должны быть соблюдены следующие **условия** в комплексе:

- активность рынка недвижимости в рассматриваемом регионе, характеризующаяся наличием большого числа сделок купли-продажи;

- рынок недвижимости, в основном, определяется экономическими отношениями спроса и предложения, и в меньшей степени зависит от внеэкономических факторов, таких, как федеральное и местное законодательство, регулирующие процедуры регистрации сделок с недвижимостью и т. п.;

- общедоступность данных о предложениях на рынке недвижимости;

- экологически мотивированные предпочтения у потребителей.

Таким образом, метод гедонистических цен применим лишь для относительно урбанизированных районов. Метод не работает, если рынок недвижимости по каким-то причинам нельзя считать конкурентным или если информация о рыночных ценах на недвижимость недоступна или неточна. Такая ситуация характерна для таких городов и населенных пунктов, где сделки с недвижимостью носят единичный характер, в районах, где отсутствует

массовая застройка или на территории действуют особые режимы или ограничения в отношении сделок с недвижимостью.

Процедура применения гедонистического метода к оценке экологического фактора на рынке недвижимости включает пять этапов.

1-й этап. Определение допустимости применения гедонистического метода для конкретного города, исходя из вышеуказанных критериев.

2-й этап. Выбор объекта исследования для оценки стоимости недвижимости. Обычно за единицу обследования принимается дом или квартира на первичном или вторичном рынках жилья. Однако объектом исследования может так же служить земля и расположенные на ней здания и сооружения, которые в этом случае рассматриваются как единый объект недвижимости.

3-й этап. Определение существенных факторов, необходимых для проведения расчетов. Для проведения расчетов необходимо включить в анализ максимально возможное число переменных, исключив те из них, которые сильно скоррелированы между собой. Таким образом, третьим этапом методики должен стать выбор существенных факторов, которые могут повлиять на стоимость выбранного объекта исследования, и учет возможной корреляции между переменными, отобранными для применения гедонистического метода (либо на этапе отбора факторов, либо уже на этапе статистического анализа данных).

4-й этап. Выбор статистического инструментария для проведения расчетов.

5-й этап. Расчеты и анализ результатов.

Определение эффекта изменения стоимости недвижимости (земли) в зависимости от различий в уровне загрязнения обычно осуществляется с помощью методов множественной регрессии.

Пример использования гедонистического метода при определении стоимости экологических факторов и их влияния на стоимость недвижимости в г. Москва [15].

При проведении расчетов мы используем гедонистическую функцию цен, которая описывает равновесие между ценой недвижимости p и ее составляющими:

$p = f(a_1, a_2, a_3 \dots a)$, где f – некоторая функциональная зависимость.

На рисунке 5.2 показан предполагаемый вид типичной зависимости между загрязнением и стоимостью недвижимости, который был уточнен в дальнейшем при практической реализации гедонистического метода. График показывает существование двух зон нечувствительности. Первая зона (до первой стрелки) относится к очень высокому уровню экологических нарушений, улучшения которого до определенного уровня недостаточно для возникновения у населения ощущения экологического оздоровления территории. Поэтому цена недвижимости в этой зоне не меняется. Вторая зона нечувствительности (после второй стрелки), наоборот, связана с полным экологическим благополучием, которое, хотя и может расти еще больше, но уже не отражается на ценах недвижимости.

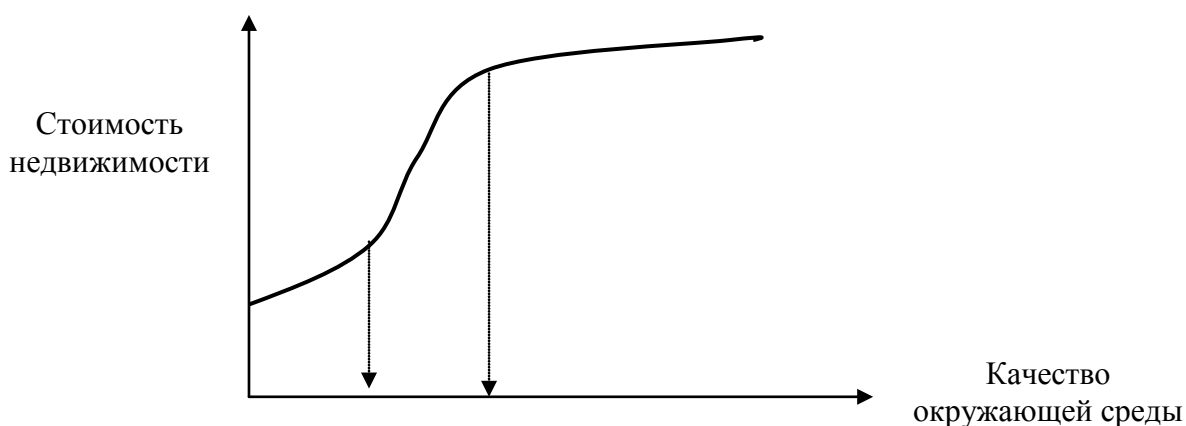


Рис. 5.2. Зависимости между загрязнением и стоимостью недвижимости

Для изучения влияния экологического фактора на стоимость недвижимости в Москве с помощью гедонистического метода требовалось создать базу данных анализируемых квартир. Согласно требованиям гедонистического метода, в этой базе должны быть группы квартир,

одинаковых по всем параметрам, кроме цены и экологического фактора. База данных составлялась на основе информации о предложениях квартир на апрель 2003 года с учетом нескольких важных критериев:

- учитывались данные о **ценах** на вторичном рынке жилья, так как данный вид жилья – самый распространённый и по нему легче всего получить информацию;

- специфика г. Москвы, как и любого другого крупного города, связана с тем, что **центр города всегда обладает некоей особой привлекательностью**, как в силу своей престижности, так и ограниченности в выборе квартир на вторичном рынке. Новая массовая застройка в центре не ведется, строительство ограничивается редкой точечной застройкой, как правило, элитными домами, что оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости. Исходя из этого, для соблюдения принципа однотипности, квартиры, относящиеся к центральному административному округу и районам г. Москвы за пределами МКАД, были исключены из рассмотрения;

- следующий критерий включения связан с необходимостью соблюдения **принципа равноудаленности**;

- на стоимость квартиры влияет **этаж**, на котором она расположена. Как правило, квартиры, расположенные на первом этаже дома, стоят приблизительно на 10 % дешевле, а на 2–3 и на последнем этаже – на 5 % дешевле;

- на стоимость квартиры оказывает влияние **удаленность от метро**. В базе квартиры были условно разделены на три группы по этому критерию: 1-я группа – 1–9 минут пешком; 2-я группа – от 10 минут пешком до 9 минут езды на транспорте; 3-я группа – больше, чем 10 минут езды на транспорте.

Индивидуальные преимущества. На стоимость квартиры влияет наличие подземного гаража, евроремонта, джакузи, современных средств связи – цифровой телефонии, кабельного телевидения, Интернета. Чтобы устранить влияние данных факторов, в базу включались квартиры, не имеющие этих компонент.

Площадь. Предложение 2–3-комнатных квартир значительно превосходит предложение 1-комнатных квартир, а также квартир, в которых 4-е и более комнат. Для проведения анализа в базу включались только двух- и трехкомнатные квартиры.

– стоимость квартиры зависит от **материала**, из которого сделан дом. Различные материалы принято объединять в две группы. Предложение блочных и панельных домов значительно превосходит предложение кирпичных, «сталинских», монолитных домов. Поэтому, изучались только панельные и блочные дома.

Для каждой квартиры, попавшей в базу, определялся обобщенный экологический показатель. Он строился на основе данных о загрязнении атмосферного воздуха и других данных о состоянии окружающей среды, проводимых Московским центром по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (МосЦГМС).

Недельные информационные справки и прогноз загрязнения атмосферного воздуха по административным округам города Москвы составляются на основании данных стационарных постов наблюдений за загрязнением атмосферного воздуха и трех метеорологических станций, расположенных в г. Москве, а также прогноза погоды на 5 суток, составленного Росгидрометцентром.

Таким образом, на основании измерений, проведенных МосЦГМС, составляется карта загрязнения на территории муниципальных округов г. Москвы (рис. 5.3). Наиболее загрязненные районы отмечены наибольшим затемнением.

В зависимости от того, в каком районе находится квартира, ей выставляется соответствующий экологический балл.

- обстановка благоприятная – 4 балла;
- относительно благоприятная – 3 балла;
- неблагоприятная – 2 балла;
- крайне неблагоприятная – 1 балл.

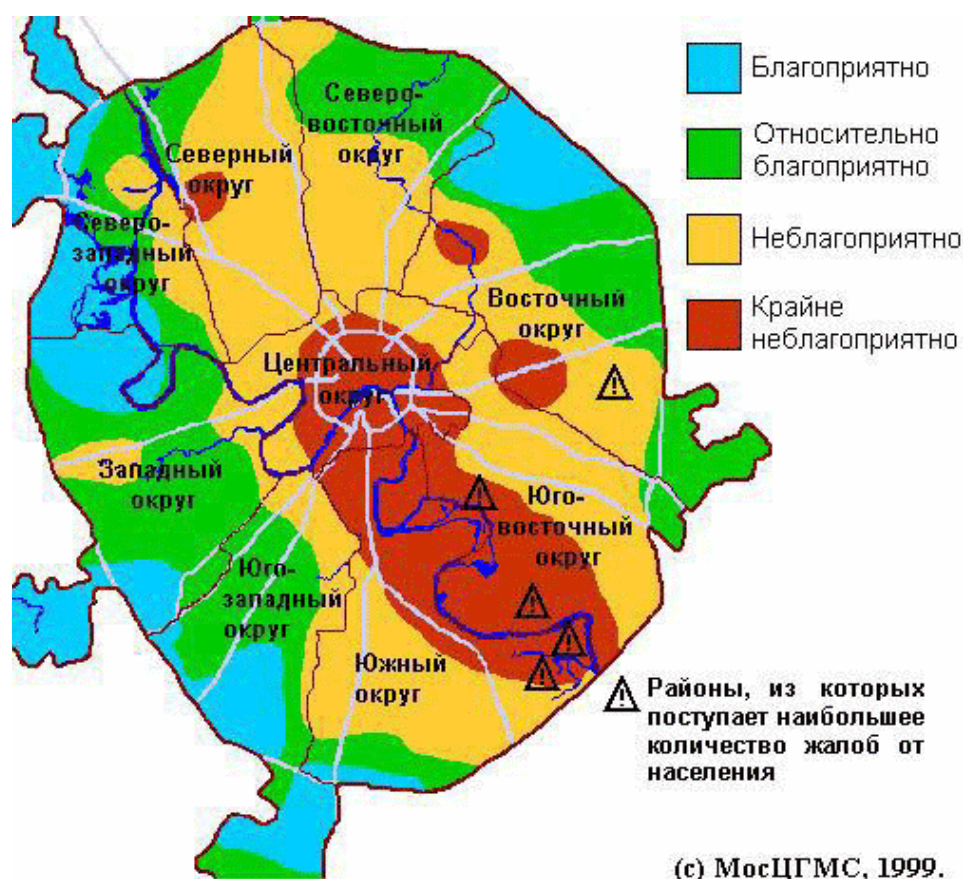


Рис. 5.3. Экологическая обстановка в г. Москве

Наиболее доступными в настоящее время показателями качества окружающей среды являются интегральные оценки экологической обстановки, выраженные в словесной форме и проранжированные по определенной шкале. Единая методика для расчета таких показателей отсутствует, но они в целом отражают общее состояние экологической обстановки. Обычно такую информацию предоставляют специально уполномоченные органы и их службы или коммерческие информационные фирмы, специализирующиеся на предоставлении информации о состоянии окружающей среды.

В качестве **примера** использования таких интегральных показателей можно привести корректировку рыночных цен на квартиры в Москве, проведенную исходя из имеющейся информации о состоянии окружающей среды в городе.

Для характеристики экологического состояния применяются, в основном, интегральные оценки качества окружающей среды, выраженные качественными параметрами. Данные оценки можно получить, используя

экологическую карту Москвы, составленную по данным наблюдений Московским центром гидрометеорологической службы и опубликованную в Интернете. На карте дана интегральная оценка экологической обстановки, соответствующая 4-х уровневой шкале: благоприятная, относительно благоприятная, неблагоприятная, крайне неблагоприятная.

Нам надо оценить стоимость 1-го квадратного метра новой квартиры в типовом доме, находящуюся в районе с оценкой качества экологической обстановки как относительно благоприятной, например, расположенной в Северном округе Москвы.

Известно, что стоимость аналогичных квартир, расположенных на таком же расстоянии от центра и от станций метро в Западном районе, отнесенного к экологически благоприятным и Юго-восточном районе, отнесенного к крайне неблагоприятным, составляет, соответственно, в среднем \$ 1200/м² и \$ 620/м². Исходя из информации, отраженной на карте, присваиваем выбранному элементу сравнения – интегральной оценке экологической обстановки численные значения или баллы и получаем следующую шкалу оценок: для Северного округа экологическая обстановка оценивается в 3 балла, для Западного округа – в 4 балла, а для Юго-Восточного – в 1 балл.

Далее находим величину корректировки стоимости квартир, выраженную в удельных единицах, при изменении оценки экологической обстановки на 1 балл (или цену 1 балла). Для этого соотносим разницу в стоимости 1 квадратного метра сопоставимых квартир в Западном округе и Юго-Восточном округе на разницу в баллах оценки экологической обстановки в этих районах.

Получаем, что 1 балл = $(\$ 1200 - \$ 620) / (4 - 1) = \$ 580 / 3 = \$ 199,3$.

Эта величина может рассматриваться в качестве корректировки, которую следует внести в цену продажи объектов-аналогов для получения цены оцениваемой квартиры. Для определения скорректированной цены уменьшаем стоимость 1 квадратного метра квартиры в Западном округе на 1 балл:

$$\$ 1200 - \$ 199,3 = \$ 1006,7.$$

Таким образом, стоимость 1 квадратного метра оцениваемой квартиры может быть определена в \$ 1006,7. Однако, как показывает практика, подобные методы для оценки жилой недвижимости дают довольно грубые оценки, так как основываются на не очень точной информации.

С помощью компьютерной программы для анализа статистических данных SPSS был проведен регрессионный анализ с целью выяснения, как изменяется рыночная цена одного квадратного метра квартиры при изменении экологического фактора.

Из полученных данных можно сделать вывод, что за улучшение качества экологической среды с уровня 2 до уровня 1 люди готовы заплатить более **8,1 %** от стоимости квартиры, а за улучшение качества среды с уровня 4 до уровня 1 – **около 16,6 %**.

Из выявленных фактов можно сделать важные **выводы**.

1. Вычислительный эксперимент показал, что предложенная процедура работоспособна и может быть использована в других городах, рынок недвижимости в которых удовлетворяет всем требованиям, сформулированным в диссертации.

2. Полученные результаты уже сейчас могут найти применение в различных сферах экономики. Прежде всего, непосредственной областью их применения является сам рынок недвижимости.

3. Еще более емкую информацию дают полученные результаты для строительных компаний и городской администрации.

Так, например, общая жилая площадь в 17-тиэтажных домах массовой застройки серии П-44Т (в 2003 г. наиболее популярной серии новостроек) составляет 34000 м². Следовательно, за всю жилую площадь дома покупатели в загрязненных районах заплатят на 5,54 млн долл. меньше, чем покупатели квартир в домах, расположенных в экологически чистых районах. Эта сумма представляет собой фактические потери строительных компаний из-за экологических нарушений, т. е. ущерб от загрязнения окружающей среды. Получив информацию о возможном объеме дополнительной выручки от

продажи квартир при условии оздоровления экологической обстановки, продавцы жилья будут заинтересованы в поиске путей активизации природоохранной деятельности: установке очистного оборудования на близлежащих промышленных предприятиях, их перепрофилировании, выводе за черту города и др.

Для городской администрации знание величины ущерба от загрязнения важно при продаже земельных участков. В рассматриваемом примере ущерб от загрязнения в пересчете на площадь земельного участка составляет 1,4 млн долл. на 1 га земли. Поэтому, стремясь максимизировать доходы от продажи земли, администрация города при формировании стратегии охраны окружающей среды будет сопоставлять свои потери на рынке земли из-за загрязнения с теми затратами на природоохранные мероприятия, которые необходимы для экологического оздоровления соответствующих территорий.

4. Полученная в ходе эксперимента количественная характеристика рыночной оценки ущерба от загрязнения – в среднем 16,6 % от стоимости квартир – доказывает экономическую важность и экономическую целесообразность решения экологических проблем.

Этот факт свидетельствует о том, что экологические нарушения достигли такого уровня, что значительные потери несет уже не только природа, но и экономическая система. В такой ситуации можно надеяться на то, что экономический ущерб перестанет быть только расчетной величиной, а займет место в системе экономических показателей, соответствующее его реальному влиянию на ход экономических процессов.

Вопросы для самоконтроля

1. Основные сферы применения экологической оценки недвижимости.
2. История возникновения экологического аспекта в оценке недвижимости (закон о Суперфонде, его использование в Западной Европе, современная ситуация).

3. История смены права собственности на недвижимость в советский и постсоветский периоды.

4. Ограничения в использовании недвижимого имущества

5. Экологический фактор. Определение, классификация.

6. Механизм влияния (положительный и отрицательный) и масштаб влияния (локальный, региональный и пр.) экологических факторов на стоимость недвижимости.

7. Учет экологического фактора в современных западных стандартах оценки недвижимости (ЕСО, МСО)

8. Что такое оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС)? Для чего проводится и кем?

9. Использование гедонистического метода при экологической оценке недвижимости (общая схема проведения).

10. Официальное начало обсуждению экологических проблем в международном масштабе. Что послужило причинами для этого?

11. Как реализуются решения международных встреч по охране окружающей среды за рубежом – конкретные действия?

12. Почему Закон о Суперфонде оказался очень действенным? Каков резонанс его применения в мировом масштабе?

13. Процедура «environmental due diligence»: что подразумевает, как проводится?

14. Особенности оценки экологического ущерба в России по сравнению с зарубежным опытом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

При подготовке пособия использованы источники:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/> (дата обращения 23.12.2013).
2. Виноградов, Д.В. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. пособие / Д. В. Виноградов. – Владимир : Владим. гос. ун-т, 2007. – 136 с. Режим доступа : <http://eur.ru/Documents/2007-02-01/4955A.asp> Экономика недвижимости Д.В (дата обращения 23.12.2013) (дата обращения 23.12.2013).
3. Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94. Дата введения 01.01.96 (утв. Госстандартом РФ 14.04.98) [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi> (дата обращения 23.12.2013).
4. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://base.garant.ru/12112509/> (дата обращения 23.12.2013).
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. N 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"» [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://base.garant.ru/191703/> (дата обращения 23.12.2013).
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"» [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://base.garant.ru/191696/> (дата обращения 23.12.2013).
7. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс] / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов [и др.]. – М. :

Интерреклама, 2003. Режим доступа : http://www.ceae.ru/files/benefits_3.PDF (дата обращения 23.12.2013).

8. Фоменко, Г.А. Основные направления использования денежных оценок ресурсов окружающей среды с учетом экологического фактора в современных условиях России [Электронный ресурс] / Г.А. Фоменко, М.А. Фоменко, К.А. Лошакин. – Эко-бюллетень ИнЭКА № 11 (46), ноябрь 1999 г. – Томск, 1999. Режим доступа : <http://ineca.ru/?dr=bulletin/arhiv/0046&pg=004> (дата обращения 23.12.2013).

9. «Международные стандарты оценки (МСО 1–4)» [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi> (дата обращения 23.12.2013).

10. Европейские Стандарты Оценки Недвижимости [Электронный ресурс]. Разработаны : The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), 1997. Документ на русском языке. Режим доступа : <http://www.ocenchik.ru/documents/laws/standard/378/> (дата обращения 23.12.2013).

11. Приказ Минприроды РФ от 08.07.2010 N 238 «Об утверждении Методики исчисления размера вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды». Приложение: Методика ... (Зарегистрировано в Минюсте РФ 07.09.2010 N 18364) [Электронный ресурс]. Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_104774/ (дата обращения 23.12.2013).

12. Приказ Минприроды РФ от 13.04.2009 N 87 «Об утверждении методики исчисления размера вреда, причиненного водным объектам вследствие нарушения водного законодательства». Приложение: Методика ... [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=88197/> (дата обращения 23.12.2013).

13. Приказ Минприроды России от 08.12.2011 N 948 (ред. от 22.07.2013) «Об утверждении Методики исчисления размера вреда, причиненного охотничьим ресурсам» [Электронный ресурс]. Приложение: Методика (Зарегистрировано в Минюсте России 26.01.2012 N 23030). Режим доступа :

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_152371/ (дата обращения 23.12.2013).

14. Приказ Росрыболовства от 25.11.2011 N 1166 «Об утверждении Методики исчисления размера вреда, причиненного водным биологическим ресурсам». (Зарегистрировано в Минюсте РФ 05.03.2012 N 23404) [Электронный ресурс]. Приложение: Методика Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=127115.1> (дата обращения 23.12.2013).

15. Дворецкий, Л.М. Экологическая составляющая экономической оценки недвижимости [Электронный ресурс] : автореф. дис. на соискание уч. степени канд. экон. наук. – Москва, 2006. Режим доступа : <http://www.cemi.rssi.ru/mei/authoref/aut-dvoretsky.pdf> (дата обращения 23.12.2013).

Рекомендуемая литература

1. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости : учеб. для студентов, обучающихся по экон. специальностям и направлениям / В.А. Горемыкин. – Изд. 6-е, перераб. и доп. – Москва : Юрайт, 2010. – 883 с.

2. Городнова, Н.В. Теоретические и методологические основы управления интегрированными структурами с государственным участием в инвестиционно-строительной сфере : автореф. дис. на соиск. учен. степ. д-ра экон. наук : 08.00.05 / Н.В. Городнова ; Урал. гос. техн. ун-т–УПИ им. первого Президента России Б. Н. Ельцина. – Екатеринбург, 2009. – 46 с.

3. Горшков, Р. К. Формирование рынка доступного жилья в России / Р.К. Горшков, В.А. Дикарева. – Москва : АСВ, 2010. – 152 с.

4. Малыш, М.Н. Экономические основы управления инвестициями в объекты недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов, аспирантов и специалистов при изучении дисциплин «Экономика недвижимости», «Оценка недвижимости», «Экономическая оценка инвестиций» / М.Н. Малыш, Н.Б. Суховольская. – Изд. 3-е, перераб. и доп. – Санкт-Петербург : Проспект науки, 2009. – 260 с.

5. Настольная книга оценщика. 2012. [Электронный ресурс]. Режим доступа : http://smao.ru/files/magazine/2012/SMAO-KNIGA_small_itigivi.pdf (дата обращения 23.12.2013).

6. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению 080500 «Менеджмент» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов [и др.]. – Москва : КНОРУС, 2010. – 752 с.

7. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : учеб. пособие / В.И. Петров. – Москва : КНОРУС, 2008. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM) : зв., цв. ; 12 см.

8. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е.А. Савельева. – Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2013. – 336 с.

9. Федотова, М.А. Девелопмент в недвижимости / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина. – Финансовая акад. при Правительстве РФ. – Москва : КНОРУС, 2010. – 264 с.

10. Щербакова, Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика : учеб. пособие / Н.А. Щербакова. – Москва : Омега-Л, 2011. – 269 с.

Учебное электронное текстовое издание

Пластинина Юлия Владимировна

ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Редактор	<i>Н.В. Лутова</i>
Компьютерная верстка	<i>авторская</i>

Рекомендовано Методическим советом
Разрешено к публикации 13.11.14
Электронный формат –pdf
Объем 8,71 уч.-изд.л.

620002, Екатеринбург, ул. Мира, 19

Информационный портал УрФУ
<http://www.urfu.ru>